

# Årsredovisning

## Theol Fastigheter Tre AB

559079-7691

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

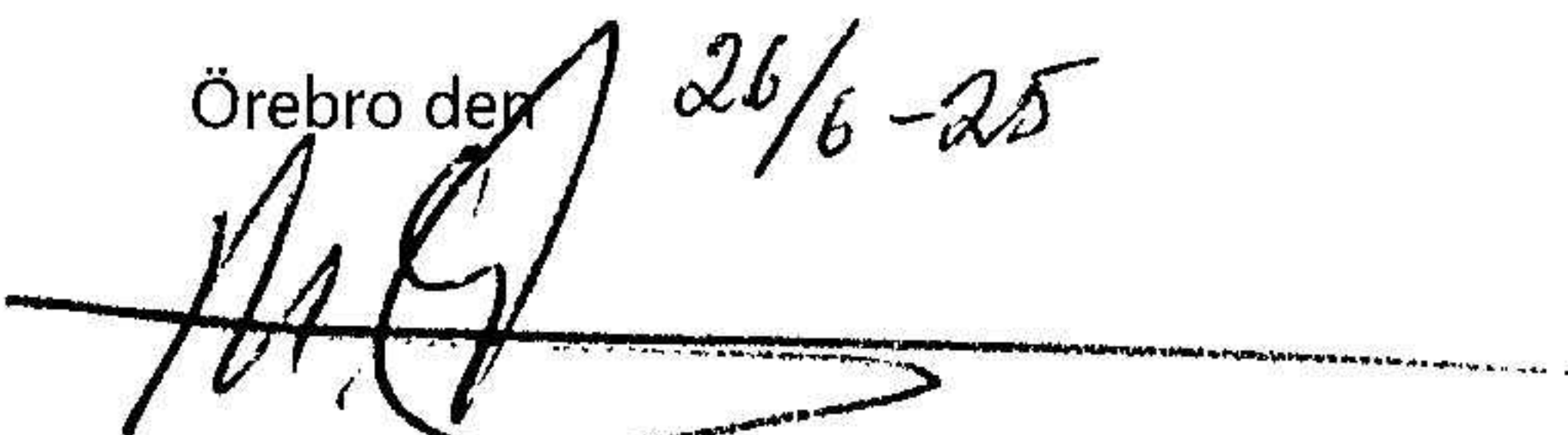
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma den 26/6-25  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av  
Samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Örebro den 26/6-25

  
Meisam Shaverdian

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheter med säte i Örebro.

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	8 586 073	8 184 612	6 663 000	2 910 000
Resultat efter finansiella poster	4 807 991	5 430 612	3 584 000	1 060 000
Balansomslutning	42 672 928	38 425 115	39 122 000	34 280 000
Avkastning på eget kapital %	118	162	111	31
Soliditet %	10	9	8	10

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	555 533	2 104 621	2 710 154
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>				
Utdelning		-1 500 000		-1 500 000
Balanseras i ny räkning		2 104 621	-2 104 621	0
Årets resultat			1 663 516	1 663 516
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 160 154</b>	<b>1 663 516</b>	<b>2 873 670</b>

### RESULTATDISPOSITION

#### Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 160 154
Årets resultat	1 663 516
<b>Summa</b>	<b>2 823 670</b>

#### Förslag till disposition:

Utdelning	2 000 000
Balanseras i ny räkning	823 670
<b>Summa</b>	<b>2 823 670</b>

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *N*

# RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		
Nettoomsättning	8 586 073	8 184 612
Övriga rörelseintäkter	—	177 658
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>8 586 073</b>	<b>8 362 270</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-2 358 375	-1 473 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-182 439	-182 439
Övriga rörelsekostnader	-34	—
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-2 540 848</b>	<b>-1 656 042</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6 045 225</b>	<b>6 706 228</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	114	268
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 237 348	-1 275 884
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-1 237 234</b>	<b>-1 275 616</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>4 807 991</b>	<b>5 430 612</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfond	-700 000	—
Lämnade koncernbidrag	-2 006 000	-2 776 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-2 706 000</b>	<b>-2 776 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 101 991</b>	<b>2 654 612</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-438 475	-549 991
<b>Årets resultat</b>	<b>1 663 516</b>	<b>2 104 621</b>

2025073103064

# BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	16 637 079	16 816 693
Inventarier, verktyg och installationer	3	9 654	12 479
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 646 733</b>	<b>16 829 172</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	4	20 586 687	18 786 687
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 586 687</b>	<b>18 786 687</b>

**Summa anläggningstillgångar** **37 233 420** **35 615 859**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 043 797	664 596
Fordringar hos koncernföretag		1 388 631	-902 160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 358	19 344
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 472 786</b>	<b>-218 220</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		1 966 722	3 027 476
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 966 722</b>	<b>3 027 476</b>

**Summa omsättningstillgångar** **5 439 508** **2 809 256**

## SUMMA TILLGÅNGAR

**42 672 928** **38 425 115** *N*

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 160 154	555 533
Årets resultat		1 663 516	2 104 621
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 823 670</i>	<i>2 660 154</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 873 670</b>	<b>2 710 154</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 500 000	800 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 500 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	5	23 570	23 570
<b>Summa avsättningar</b>		<b>23 570</b>	<b>23 570</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	27 158 500	28 732 000
Övriga skulder		585 764	585 764
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 744 264</b>	<b>29 317 764</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	1 870 000	1 376 000
Leverantörsskulder		270 912	177 151
Skulder till koncernföretag		4 282 000	—
Aktuella skatteskulder		131 896	268 876
Övriga skulder		1 634 175	1 424 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 342 441	2 327 188
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 531 424</b>	<b>5 573 627</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 672 928</b>	<b>38 425 115</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

##### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

##### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

##### **Avskrivningar**

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<b>Typ</b>	<b>Nyttjandeperiod</b>
Byggnader	70
Inventarier, verktyg och installationer	25
Inventarier, verktyg och installationer	10

##### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna tillgodogörs bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

##### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare *h*

transaktioner eller händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden.

Not 2	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 650 285	17 650 285
	Utgående anskaffningsvärden	17 650 285	17 650 285
	Ingående avskrivningar	-833 592	-653 978
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-179 614	-179 614
	Utgående avskrivningar	-1 013 206	-833 592
	<b>Redovisat värde</b>	<b>16 637 079</b>	<b>16 816 693</b>

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	28 249	28 249
	Utgående anskaffningsvärden	28 249	28 249
	Ingående avskrivningar	-15 770	-12 945
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 825	-2 825
	Utgående avskrivningar	-18 595	-15 770
	<b>Redovisat värde</b>	<b>9 654</b>	<b>12 479</b>

Not 4	Långfristiga fordringar koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristiga fordringar koncernföretag	18 978 187	18 786 687
		<b>18 978 187</b>	<b>18 786 687</b>

Not 5	Uppskjuten skatteskuld	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp vid årets ingång	23 570	23 570
	<b>Utgående uppskjuten skatteskuld</b>	<b>23 570</b>	<b>23 570</b>

Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut år 2-4	7 480 000	5 504 000
	<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>		
	Lån	19 678 500	23 228 000 <i>lv</i>

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 400 000	32 400 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 400 000</b>	<b>32 400 000</b>

Not 8	Nyckeltalsdefinitioner		
	Resultat efter finansiella poster:		
	Resultat efter finansiella poster		
	Balansomslutning:		
	Totala tillgångar		
	Avkastning på eget kapital:		
	Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital		
	Soliditet:		
	(Totalt eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar		


UNDERSKRIFTER

Örebro 26/6 - 2025



Meisam Shaverdian

Min revisionsberättelse har lämnats 26/6 - 2025

  
Heléne Andersson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalen intygas:  


# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Theol Fastigheter Tre AB  
Org.nr 559079-7691

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Theol Fastigheter Tre AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Theol Fastigheter Tre ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Theol Fastigheter Tre AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Theol Fastigheter Tre AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Theol Fastigheter Tre AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Örebro den 26 juni 2025

  
Helene Andersson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2025073103072