

ÅRSREDOVISNING

för

3A Invest AB

Org.nr. 556530-8177

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i 3A Invest AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30/6-2025
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 30/6-2025



Christophore Stavropoulos

Årsredovisning

för

3A Invest AB

556530-8177

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för 3A Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning och uthyrning av lokaler samt byggverksamhet.

Bolaget är ett moderföretag men med hänvisning till 7 kap. 3 § Årsredovisningslagen upprättas ingen koncernredovisning.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	9 193	9 240	9 309	5 155
Resultat efter finansiella poster	3 773	2 661	2 127	-611
Soliditet (%)	50,4	48,1	47,2	47,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	73 326 569	2 092 834	75 539 403
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 092 834	-2 092 834	0
Årets resultat				2 609 761	2 609 761
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	75 419 403	2 609 761	78 149 164

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	75 419 403
årets vinst	2 609 761
	78 029 164
disponeras så att	
i ny räkning överföres	78 029 164
	78 029 164

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		9 193 391	9 239 997
Övriga rörelseintäkter		0	15 388
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 193 391	9 255 385
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 217 281	-2 985 875
Summa rörelsekostnader		-2 217 281	-2 985 875
Rörelseresultat		6 976 110	6 269 510
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 000 000	154 466
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-418 558	-167 296
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-1 893 434	-509 818
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 890 774	-3 086 260
Summa finansiella poster		-3 202 766	-3 608 908
Resultat efter finansiella poster		3 773 344	2 660 602
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-352 218	131 840
Summa bokslutsdispositioner		-352 218	131 840
Resultat före skatt		3 421 126	2 792 442
Skatter			
Skatt på årets resultat		-811 365	-699 608
Årets resultat		2 609 761	2 092 834

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	2	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	1 155 311	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 155 311	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	55 018 112	54 958 112
Fordringar hos koncernföretag	6	60 732 380	62 814 880
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	421 800	129 300
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	44 575 000	44 575 000
Andra långfristiga fordringar	9	4 618 482	6 778 553
Summa finansiella anläggningstillgångar		165 365 774	169 255 845
Summa anläggningstillgångar		166 521 085	169 255 845
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		155 662	27 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 638	182 903
Summa kortfristiga fordringar		333 300	210 773
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		123 947	280 600
Summa kortfristiga placeringar		123 947	280 600
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 209 659	371 576
Summa kassa och bank		1 209 659	371 576
Summa omsättningstillgångar		1 666 906	862 949
SUMMA TILLGÅNGAR		168 187 991	170 118 794

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

75 419 403

73 326 569

Årets resultat

2 609 761

2 092 834

Summa fritt eget kapital

78 029 164

75 419 403

Summa eget kapital

78 149 164

75 539 403

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

8 302 840

7 950 622

Summa obeskattade reserver

8 302 840

7 950 622

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

50 691 250

53 441 250

Skulder till koncernföretag

6 340 000

6 340 000

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

2 000 000

Övriga skulder

24 130 351

24 130 351

Summa långfristiga skulder

81 161 601

85 911 601

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

395 197

13 991

Skatteskulder

0

317 544

Övriga skulder

95 939

302 382

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

83 250

83 252

Summa kortfristiga skulder

574 386

717 169

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

168 187 991

170 118 795

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 600 000	14 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 600 000	14 600 000
Ingående avskrivningar	-14 600 000	-14 600 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 600 000	-14 600 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	507 600	507 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	507 600	507 600
Ingående avskrivningar	-507 600	-507 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-507 600	-507 600
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	1 155 311	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 155 311	0
Utgående redovisat värde	1 155 311	0

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 958 112	54 958 112
Inköp	60 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 018 112	54 958 112
Utgående redovisat värde	55 018 112	54 958 112

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 814 880	58 937 080
Tillkommande fordringar	10 000	5 085 000
Avgående fordringar	-2 092 500	-1 207 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 732 380	62 814 880
Utgående redovisat värde	60 732 380	62 814 880

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 414 500	1 402 000

Inköp	292 500	12 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 707 000	1 414 500
Ingående nedskrivningar	-1 285 200	-1 285 200
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 285 200	-1 285 200
Utgående redovisat värde	421 800	129 300

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 575 000	44 575 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 575 000	44 575 000
Utgående redovisat värde	44 575 000	44 575 000

Avser andelar i bostadsrätter.

Not 9 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 738 000	14 738 000
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 738 000	14 738 000
Ingående nedskrivningar	-7 959 447	-7 449 629
Årets nedskrivningar	-2 160 071	-509 818
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 119 518	-7 959 447
Utgående redovisat värde	4 618 482	6 778 553

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	1 500 000	1 500 000
Andra ställda säkerheter	44 575 000	44 575 000
46 075 000	46 075 000	46 075 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm

Christophore Stavropoulos

Vår revisionsberättelse har lämnats

Conseil Revision AB

Pär Carlson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Christophore Stavropoulos

Styrelseledamot

Serienummer: 9483a4291dafc9[...]69d7ce4068fe6

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-06-30 14:13:31 UTC



PÄR CARLSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 22ffcaf745f698[...]038a321e76fc2

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-06-30 14:27:56 UTC



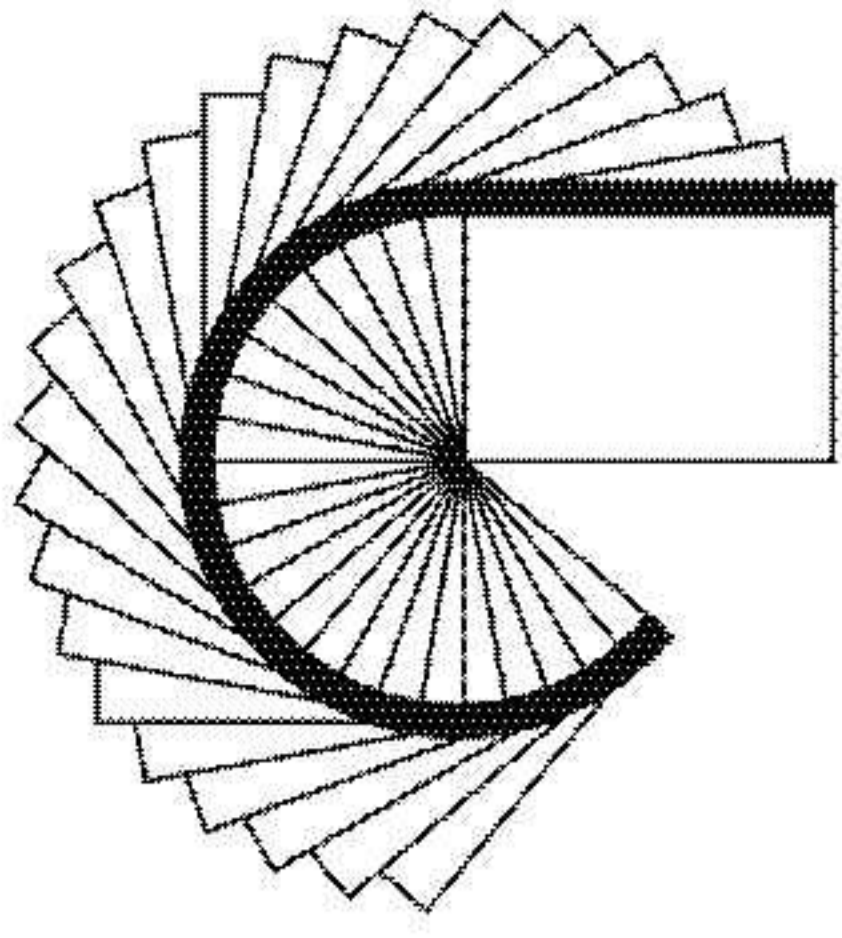
Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i 3A Invest AB
Org.nr. 556530-8177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för 3A Invest AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av 3A Invest ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till 3A Invest AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 3A Invest AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till 3A Invest AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Conseil Revision AB

Pär Carlson

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PÄR CARLSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 22ffcaf745f698[...]038a321e76fc2

IP: 95.193.xxx.xxx

2025-06-30 14:27:56 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.