

Årsredovisning
för
Invectus Specialfastigheter AB
556824-2951

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-12.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Jonas Nilsson, Styrelseledamot
2026-05-13

Styrelsen för Invectus Specialfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 fastighetsförvaltning.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Invectus Holding AB, org.nr 556610-7297, med säte i Kristianstad.

Företaget har sitt säte i Kristianstad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 847	5 779	5 451	4 964
Resultat efter finansiella poster	2 456	1 606	707	1 322
Soliditet (%)	19	15	11	10

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 429 197	1 581 414	3 110 611
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 581 414	-1 581 414	0
Årets resultat			1 704 005	1 704 005
Belopp vid årets utgång	100 000	3 010 611	1 704 005	4 814 616

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 010 611
årets vinst	1 704 005
	4 714 616
disponeras så att i ny räkning överföres	4 714 616
	4 714 616

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

Resultaträkning

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

5 846 853

5 778 694

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

5 846 853

5 778 694

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader

-1 735 685

-2 093 790

Övriga externa kostnader

-103 032

-106 385

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-838 478

-838 478

Summa rörelsekostnader

-2 677 195

-3 038 653

Rörelseresultat

3 169 658

2 740 041

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

100 561

70 187

Räntekostnader och liknande resultatposter

-814 536

-1 203 967

Summa finansiella poster

-713 975

-1 133 780

Resultat efter finansiella poster

2 455 683

1 606 261

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-806 452

0

Förändring av periodiseringsfonder

543 000

515 000

Summa bokslutsdispositioner

-263 452

515 000

Resultat före skatt

2 192 231

2 121 261

Skatter

Skatt på årets resultat

-488 226

-539 847

Årets resultat

1 704 005

1 581 414

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

25 002 598

25 838 451

Inventarier, verktyg och installationer

3

0

2 625

Summa materiella anläggningstillgångar

25 002 598

25 841 076

Summa anläggningstillgångar

25 002 598

25 841 076

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

505

0

Fordringar hos koncernföretag

1 937 655

1 514 252

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 065

50 398

Summa kortfristiga fordringar

1 987 225

1 564 650

Kassa och bank

Kassa och bank

4 123 939

2 894 491

Summa kassa och bank

4 123 939

2 894 491

Summa omsättningstillgångar

6 111 164

4 459 141

SUMMA TILLGÅNGAR

31 113 762

30 300 217

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 010 611	1 429 197
Årets resultat		1 704 005	1 581 414
Summa fritt eget kapital		4 714 616	3 010 611
Summa eget kapital		4 814 616	3 110 611
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 310 000	1 853 000
Summa obeskattade reserver		1 310 000	1 853 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	22 641 676	23 145 466
Summa långfristiga skulder		22 641 676	23 145 466
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		504 000	504 840
Förskott från kunder		69 361	51 241
Leverantörsskulder		83 439	121 912
Skulder till koncernföretag		636 526	379 130
Skatteskulder		134 174	112 230
Övriga skulder		164 680	120 858
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		755 290	900 929
Summa kortfristiga skulder		2 347 470	2 191 140
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 113 762	30 300 217

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	33-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 212 180	35 212 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 212 180	35 212 180
Ingående avskrivningar	-9 373 729	-8 537 876
Årets avskrivningar	-835 853	-835 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 209 582	-9 373 729
Utgående redovisat värde	25 002 598	25 838 451

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 250	26 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 250	26 250
Ingående avskrivningar	-23 625	-21 000
Årets avskrivningar	-2 625	-2 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 250	-23 625
Utgående redovisat värde	0	2 625

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som skall betalas mellan två och fem år	2 016 000	2 019 360
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	20 625 676	21 126 106
22 641 676	23 145 466	

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	25 800 000	25 800 000
	25 800 000	25 800 000

Årsredovisningen beslutades 2026-05-11

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Nilsson
Jonas Nilsson

2026-05-12

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-12

Grant Thornton Sweden AB

Martin Johnsson
Martin Johnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Invectus Specialfastigheter AB, Org.nr. 556824-2951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Invectus Specialfastigheter AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Invectus Specialfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Invectus Specialfastigheter AB enligt god revisorssed 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 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.

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. Risker 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 Invectus Specialfastigheter AB för år 2025 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Invectus Specialfastigheter AB enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Kristianstad den 12 maj 2026

Grant Thornton Sweden AB

Martin Johnsson
Martin Johnsson

Auktoriserad revisor