

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01--2024-12-31

för

**Virbo Invest AB**

**559015-7698**

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Virbo Invest AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för företaget har fastställts på årsstämma den 12 juni 2025.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Oskarshamn den 12 juni 2025



Magnus Klintheim

2025061917711

**Årsredovisning för**  
**Virbo Invest AB**

559015-7698

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Virbo Invest AB, 559015-7698, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget har under året bedrivit i huvudsak fastighetsutveckling, förvärv och avyttring av nya projekt. Förvaltning av värdepapper och kapitalplaceringar. Företagets säte är i Oskarshamn.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under året avyttrat samtliga aktier i dotterbolaget i Kalmar Löjan AB samt förvärvat bolaget Fastighetsbolaget Imperiet AB.

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	592 401	3 420 467	1 000 000	6 598
Resultat efter finansiella poster	6 151 504	33 322 173	4 594 801	81 142 840
Soliditet %	99,5	99,4	98	98,1

#### Kommentar till flerårsöversikt

Under året har intäkter från konsultation inom fastighetsförvärv varit lägre.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskickade reserver)) / Totala tillgångar

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	218 339 064	33 322 173
Balanseras i ny räkning		33 322 173	-33 322 173
Årets resultat			6 151 504
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>251 661 237</b>	<b>6 151 504</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	251 661 237
Årets resultat	6 151 504
<b>Summa</b>	<b>257 812 741</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	257 812 741
<b>Summa</b>	<b>257 812 741</b>

2025061917713

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		592 401	3 420 467
Övriga rörelseintäkter		87 056	723 088
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>679 457</b>	<b>4 143 555</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		0	-1 619 040
Övriga externa kostnader		-2 444 106	-4 032 838
Personalkostnader	2	-1 415 099	-1 245 505
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-387 441	-265 908
Övriga rörelsekostnader		0	-38 091
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 246 646</b>	<b>-7 201 382</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 567 189</b>	<b>-3 057 827</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 035 928	26 916 356
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 065 784	6 820 707
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 617 978	2 643 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-997	-687
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>9 718 693</b>	<b>36 380 000</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 151 504</b>	<b>33 322 173</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>6 151 504</b>	<b>33 322 173</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 151 504</b>	<b>33 322 173</b>

2025061917714

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 218 381	1 697 086
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 218 381</b>	<b>1 697 086</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	42 436 854	32 505 419
Fordringar hos koncernföretag	5	36 173 632	44 706 821
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	1 518 903	600 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	19 477 798	13 200 000
Andra långfristiga fordringar	8	64 199 000	10 075 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>163 806 187</b>	<b>101 087 240</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>165 024 568</b>	<b>102 784 326</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	34 325 000	26 000 000
Övriga fordringar		48 881	204 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 591 758	945 140
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 965 639</b>	<b>27 149 170</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		58 121 910	123 288 789
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>58 121 910</b>	<b>123 288 789</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>94 087 549</b>	<b>150 437 959</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>259 112 117</b>	<b>253 222 285</b>

202506191715

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		251 661 237	218 339 064
Årets resultat		6 151 504	33 322 173
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>257 812 741</b>	<b>251 661 237</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>257 862 741</b>	<b>251 711 237</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		445 673	301 594
Skulder till koncernföretag		300 000	379 216
Övriga skulder		45 866	278 738
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		457 837	551 500
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 249 376</b>	<b>1 511 048</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>259 112 117</b>	<b>253 222 285</b>

2025061917716

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Inventarier, verktyg och installationer

År

5-7

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Medelantalet anställda	2	2

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 092 901	1 659 864
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	2 261 680	892 584
Försäljningar/utrangeringar	-2 452 452	-459 547
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 902 129</b>	<b>2 092 901</b>
Ingående avskrivningar	-395 815	-429 713
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Försäljningar/utrangeringar	99 508	299 806
Årets avskrivningar	-387 441	-265 908
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-683 748</b>	<b>-395 815</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 218 381</b>	<b>1 697 086</b>

## Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 505 419	36 376 924
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	22 856 309	11 817 301
Försäljningar	-12 924 874	-15 688 806
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>42 436 854</b>	<b>32 505 419</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>42 436 854</b>	<b>32 505 419</b>

## Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 706 821	64 620 821
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Årets lämnade lån	10 124 668	11 381 250
Årets amorteringar	-18 657 857	-31 295 250
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>36 173 632</b>	<b>44 706 821</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>36 173 632</b>	<b>44 706 821</b>

## Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600 000	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	918 903	600 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 518 903</b>	<b>600 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 518 903</b>	<b>600 000</b>

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 200 000	2 702 333
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp	9 927 798	13 100 000
Försäljningar	-3 650 000	-2 602 333
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>19 477 798</b>	<b>13 200 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>19 477 798</b>	<b>13 200 000</b>

## Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 075 000	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	64 124 000	10 075 000
Reglerade fordringar	-10 000 000	
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>64 199 000</b>	<b>10 075 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>64 199 000</b>	<b>10 075 000</b>

### Kommentar till not

Avser placering i kapitalförsäkringar.

## Not 9 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 000 000	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	8 325 000	26 000 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>34 325 000</b>	<b>26 000 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>34 325 000</b>	<b>26 000 000</b>

202506191719

## Underskrifter

Oskarshamn  
Datum framgår av den digitala underskriften.

---

Magnus Klintheim  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Deloitte AB

---

Ann Brenander  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 10 pages before this page  
Dokumentet inneholder 10 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 10 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 10 sider før denne side

Detta dokument innehåller 10 sidor före denna sida

**MAGNUS KLINTHEIM**

0a681d63-2688-49f1-90e0-8d78db48c19a - 2025-05-23 14:09:36 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - a5383955-2add-49ba-86fb-befb56870902 - SE

**Ann Margareta Brenander**

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Deloitte AB

c50459a2-dc50-4e6f-89f6-8c343cd4b617 - 2025-05-23 17:05:47 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 10da3e54-7de4-4d1b-bca5-093295bd6249 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

2025061917721

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuutus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Virbo Invest AB  
organisationsnummer 559015-7698

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Virbo Invest AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Virbo 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 Virbo 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-01-01 - 2023-12-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 maj 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 Virbo Invest AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget enligt god revisorsd 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 tryggsätt.

### 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Oskarshamn den dag som framgår av elektronisk underskrift

Deloitte AB

Ann Brenander  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

Kopia av tidigare revisors anmälan och redogörelse enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen samt kopia av underrättelser enligt 9 kap. 23a § aktiebolagslagen.

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Ann Brenander  
Företag: Deloitte AB  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2025-05-23 16:13:02 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 0d7eddc734bf4e6b91e503c76c765bc5