

Årsredovisning
för
Invectus Specialfastigheter AB
556824-2951

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-09.
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
2025-06-09

Styrelsen för Invectus Specialfastigheter 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 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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 779	5 451	4 964	4 875
Resultat efter finansiella poster	1 606	707	1 322	1 049
Soliditet (%)	15	11	10	7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	1 259 709	169 488	1 529 197
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		169 488	-169 488	0
Årets resultat			1 581 414	1 581 414
Belopp vid årets utgång	100 000	1 429 197	1 581 414	3 110 611

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 429 197
årets vinst	1 581 414
	3 010 611
disponeras så att i ny räkning överföres	3 010 611
	3 010 611

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

Resultaträkning

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	5 778 694	5 450 668
Övriga rörelseintäkter	0	75 307
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	5 778 694	5 525 975

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-2 093 790	-2 527 401
Övriga externa kostnader	-106 385	-192 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-838 478	-838 478
Summa rörelsekostnader	-3 038 653	-3 557 930
Rörelseresultat	2 740 041	1 968 045

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	70 187	17 994
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 203 967	-1 278 553
Summa finansiella poster	-1 133 780	-1 260 559
Resultat efter finansiella poster	1 606 261	707 486

Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	515 000	-280 000
Summa bokslutsdispositioner	515 000	-280 000
Resultat före skatt	2 121 261	427 486

Skatter

Skatt på årets resultat	-539 847	-257 998
Årets resultat	1 581 414	169 488

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	25 838 451	26 674 304
Inventarier, verktyg och installationer	3	2 625	5 250
Summa materiella anläggningstillgångar		25 841 076	26 679 554

Summa anläggningstillgångar

25 841 076

26 679 554

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		1 514 252	45 252
Övriga fordringar		0	169 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 398	52 287
Summa kortfristiga fordringar		1 564 650	267 158

Kassa och bank

Kassa och bank		2 894 491	2 826 236
Summa kassa och bank		2 894 491	2 826 236
Summa omsättningstillgångar		4 459 141	3 093 394

SUMMA TILLGÅNGAR

30 300 217

29 772 948

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Summa bundet eget kapital

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 429 197

1 259 709

Årets resultat

1 581 414

169 488

Summa fritt eget kapital

3 010 611

1 429 197

Summa eget kapital

3 110 611

1 529 197

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 853 000

2 368 000

Summa obeskattade reserver

1 853 000

2 368 000

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

23 145 466

23 650 306

Summa långfristiga skulder

23 145 466

23 650 306

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

504 840

570 640

Förskott från kunder

51 241

51 241

Leverantörsskulder

121 912

100 242

Skulder till koncernföretag

379 130

368 631

Skatteskulder

112 230

0

Övriga skulder

120 858

161 792

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

900 929

972 899

Summa kortfristiga skulder

2 191 140

2 225 445

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 300 217

29 772 948

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 212 180	35 212 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 212 180	35 212 180
Ingående avskrivningar	-8 537 876	-7 702 023
Årets avskrivningar	-835 853	-835 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 373 729	-8 537 876
Utgående redovisat värde	25 838 451	26 674 304

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 250	26 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 250	26 250
Ingående avskrivningar	-21 000	-18 375
Årets avskrivningar	-2 625	-2 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 625	-21 000
Utgående redovisat värde	2 625	5 250

Not 4 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som skall betalas mellan två och fem år	2 019 360	2 019 360
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	21 126 106	21 630 946
23 145 466	23 650 306	

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	25 800 000	25 800 000
	25 800 000	25 800 000

Kristianstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Nilsson
Jonas Nilsson

2025-06-05

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-08

Grant Thornton Sweden AB

Lina Gustafsson
Lina Gustafsson
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 2024.

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 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 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 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 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 8 juni 2025

Grant Thornton Sweden AB

Lina Gustafsson
Lina Gustafsson

Auktoriserad revisor