

Årsredovisning

för

Invectus Specialfastigheter AB

556824-2951

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-19.

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

2024-06-24

Styrelsen för Invectus Specialfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 451	4 964	4 875	4 629
Resultat efter finansiella poster	707	1 322	1 049	613
Soliditet (%)	11	10	7	4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	627 740	631 969	1 359 709
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		631 969	-631 969	0
Årets resultat			169 488	169 488
Belopp vid årets utgång	100 000	1 259 709	169 488	1 529 197

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 259 709
årets vinst	169 488
	1 429 197
disponeras så att i ny räkning överföres	1 429 197
	1 429 197

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

Resultaträkning

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 450 668	4 964 027
Övriga rörelseintäkter		75 307	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 525 975	4 964 027
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-2 527 401	-2 095 970
Övriga externa kostnader		-192 051	-76 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-838 478	-838 478
Summa rörelsekostnader		-3 557 930	-3 011 381
Rörelseresultat		1 968 045	1 952 646
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 994	556
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 278 553	-631 249
Summa finansiella poster		-1 260 559	-630 693
Resultat efter finansiella poster		707 486	1 321 953
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-280 000	-426 000
Summa bokslutsdispositioner		-280 000	-426 000
Resultat före skatt		427 486	895 953
Skatter			
Skatt på årets resultat		-257 998	-263 984
Årets resultat		169 488	631 969

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	26 674 304	27 510 157
Inventarier, verktyg och installationer	3	5 250	7 875
Summa materiella anläggningstillgångar		26 679 554	27 518 032

Summa anläggningstillgångar

26 679 554

27 518 032

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	13 222
Fordringar hos koncernföretag		45 252	45 252
Övriga fordringar		169 619	163 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 287	177 105
Summa kortfristiga fordringar		267 158	399 534

Kassa och bank

Kassa och bank		2 826 236	2 155 758
Summa kassa och bank		2 826 236	2 155 758
Summa omsättningstillgångar		3 093 394	2 555 292

SUMMA TILLGÅNGAR

29 772 948

30 073 324

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

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

1 259 709

627 740

Årets resultat

169 488

631 969

Summa fritt eget kapital

1 429 197

1 259 709

Summa eget kapital

1 529 197

1 359 709

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

2 368 000

2 088 000

Summa obeskattade reserver

2 368 000

2 088 000

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

23 650 306

24 026 196

Summa långfristiga skulder

23 650 306

24 026 196

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

570 640

889 640

Förskott från kunder

51 241

51 241

Leverantörsskulder

100 242

36 664

Skulder till koncernföretag

368 631

723 407

Övriga skulder

161 792

128 397

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

972 899

770 070

Summa kortfristiga skulder

2 225 445

2 599 419

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 772 948

30 073 324

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 212 180	35 212 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 212 180	35 212 180
Ingående avskrivningar	-7 702 023	-6 866 170
Årets avskrivningar	-835 853	-835 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 537 876	-7 702 023
Utgående redovisat värde	26 674 304	27 510 157

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 250	26 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 250	26 250
Ingående avskrivningar	-18 375	-15 750
Årets avskrivningar	-2 625	-2 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 000	-18 375
Utgående redovisat värde	5 250	7 875

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som skall betalas mellan två och fem år	2 019 360	3 361 160
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	21 630 946	20 665 036
23 650 306	24 026 196	

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 800 000	25 800 000
	25 800 000	25 800 000

Kristianstad

Jonas Nilsson
Jonas Nilsson

2024-06-17

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19

Per Tillström
Per Tillström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Invectus Specialfastigheter AB för år 2023.

Enligt min 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 2023 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 Invectus Specialfastigheter 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Invectus Specialfastigheter AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Invectus Specialfastigheter 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 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 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kristianstad den 19 juni 2024

Per Tillström
Per Tillström

Auktoriserad revisor