

Årsredovisning
för
Invectus Specialfastigheter AB
556824-2951

Räkenskapsåret
2022

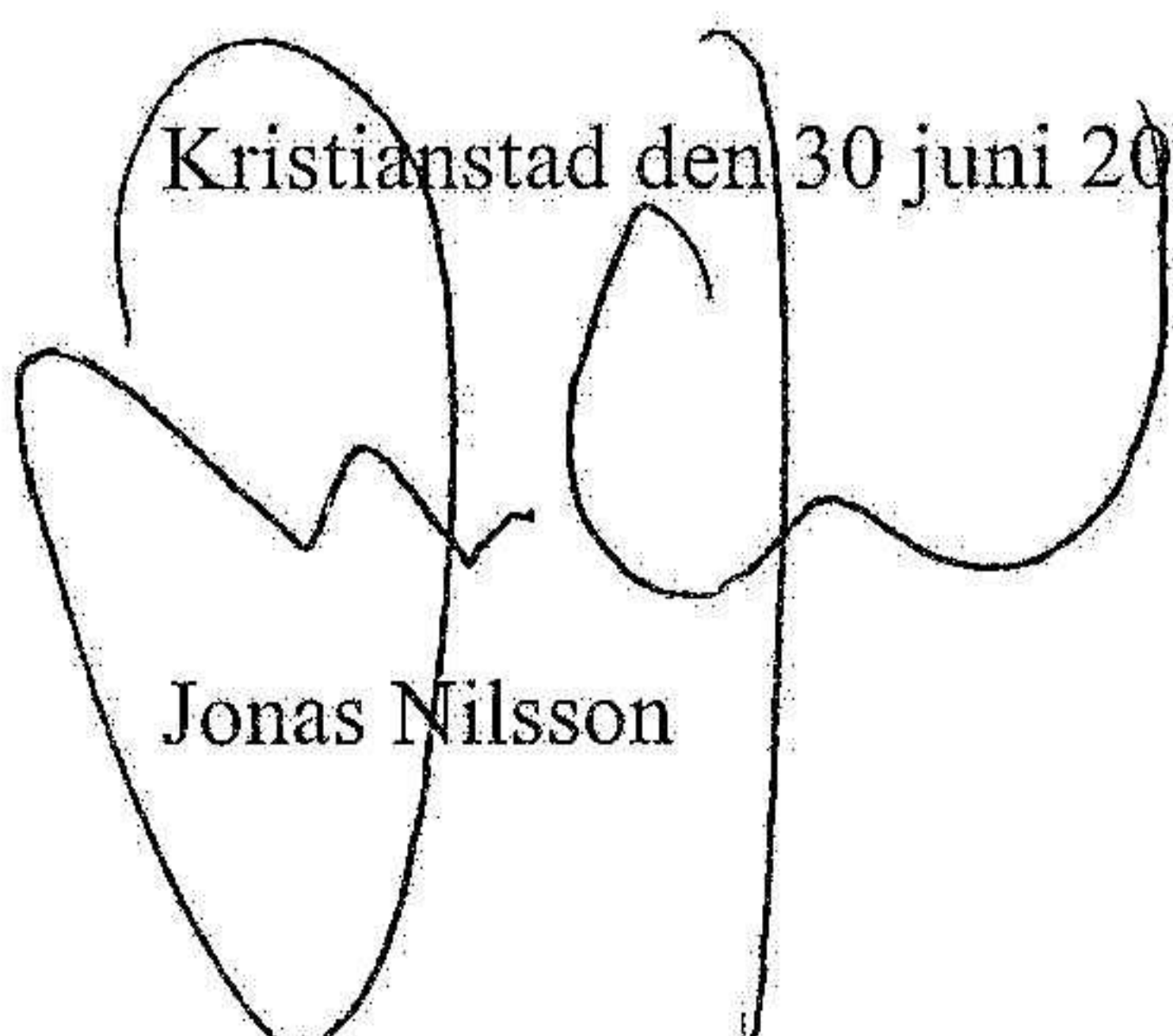
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Invectus Specialfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen, revisionsberättelsen och övriga bifogade handlingar stämmer överens med originalen.

Kristianstad den 30 juni 2023

Jonas Nilsson



Styrelsen för Invectus Specialfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Företaget har sitt säte i Kristianstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Invectus Holding AB, org.nr 556610-7297, med säte i Kristianstad, köpt resterande aktier i bolaget och äger nu bolaget till 100 %.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 964	4 875	4 629	4 663
Resultat efter finansiella poster	1 322	1 049	613	1 849
Soliditet (%)	10	7	4	7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	155 527	472 213	727 740
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		472 213	-472 213	0
Årets resultat			631 969	631 969
Belopp vid årets utgång	100 000	627 740	631 969	1 359 709

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	627 740
årets vinst	631 969
	1 259 709
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 259 709
	1 259 709

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		4 964 027	4 875 149
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 964 027	4 875 149
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-2 095 970	-2 491 107
Övriga externa kostnader		-76 933	-37 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-838 478	-835 478
Summa rörelsekostnader		-3 011 381	-3 364 149
Rörelseresultat		1 952 646	1 511 000
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		556	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-631 249	-461 798
Summa finansiella poster		-630 693	-461 717
Resultat efter finansiella poster		1 321 953	1 049 283
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-426 000	-355 000
Summa bokslutsdispositioner		-426 000	-355 000
Resultat före skatt		895 953	694 283
Skatter			
Skatt på årets resultat		-263 984	-222 070
Årets resultat		631 969	472 213

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	27 510 157	28 346 010
Inventarier, verktyg och installationer	3	7 875	10 500
Summa materiella anläggningstillgångar		27 518 032	28 356 510
Summa anläggningstillgångar		27 518 032	28 356 510
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 222	0
Fordringar hos koncernföretag		45 252	45 252
Övriga fordringar		163 955	282 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		177 105	33 537
Summa kortfristiga fordringar		399 534	361 375
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 155 758	1 813 410
Summa kassa och bank		2 155 758	1 813 410
Summa omsättningstillgångar		2 555 292	2 174 785
SUMMA TILLGÅNGAR		30 073 324	30 531 295

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	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		627 740	155 528
Årets resultat		631 969	472 213
Summa fritt eget kapital		1 259 709	627 741
Summa eget kapital		1 359 709	727 741
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		2 088 000	1 662 000
Summa obeskattade reserver		2 088 000	1 662 000
Långfristiga skulder			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		24 026 196	24 915 836
Summa långfristiga skulder		24 026 196	24 915 836
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		889 640	889 640
Förskott från kunder		51 241	51 241
Leverantörsskulder		36 664	359 193
Skulder till koncernföretag		723 407	1 560 102
Övriga skulder		128 397	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		770 070	365 542
Summa kortfristiga skulder		2 599 419	3 225 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 073 324	30 531 295

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 212 180	35 062 180
Inköp	0	150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 212 180	35 212 180
Ingående avskrivningar	-6 866 170	-6 033 317
Årets avskrivningar	-835 853	-832 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 702 023	-6 866 170
Utgående redovisat värde	27 510 157	28 346 010

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 250	26 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 250	26 250
Ingående avskrivningar	-15 750	-13 125
Årets avskrivningar	-2 625	-2 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 375	-15 750
Utgående redovisat värde	7 875	10 500

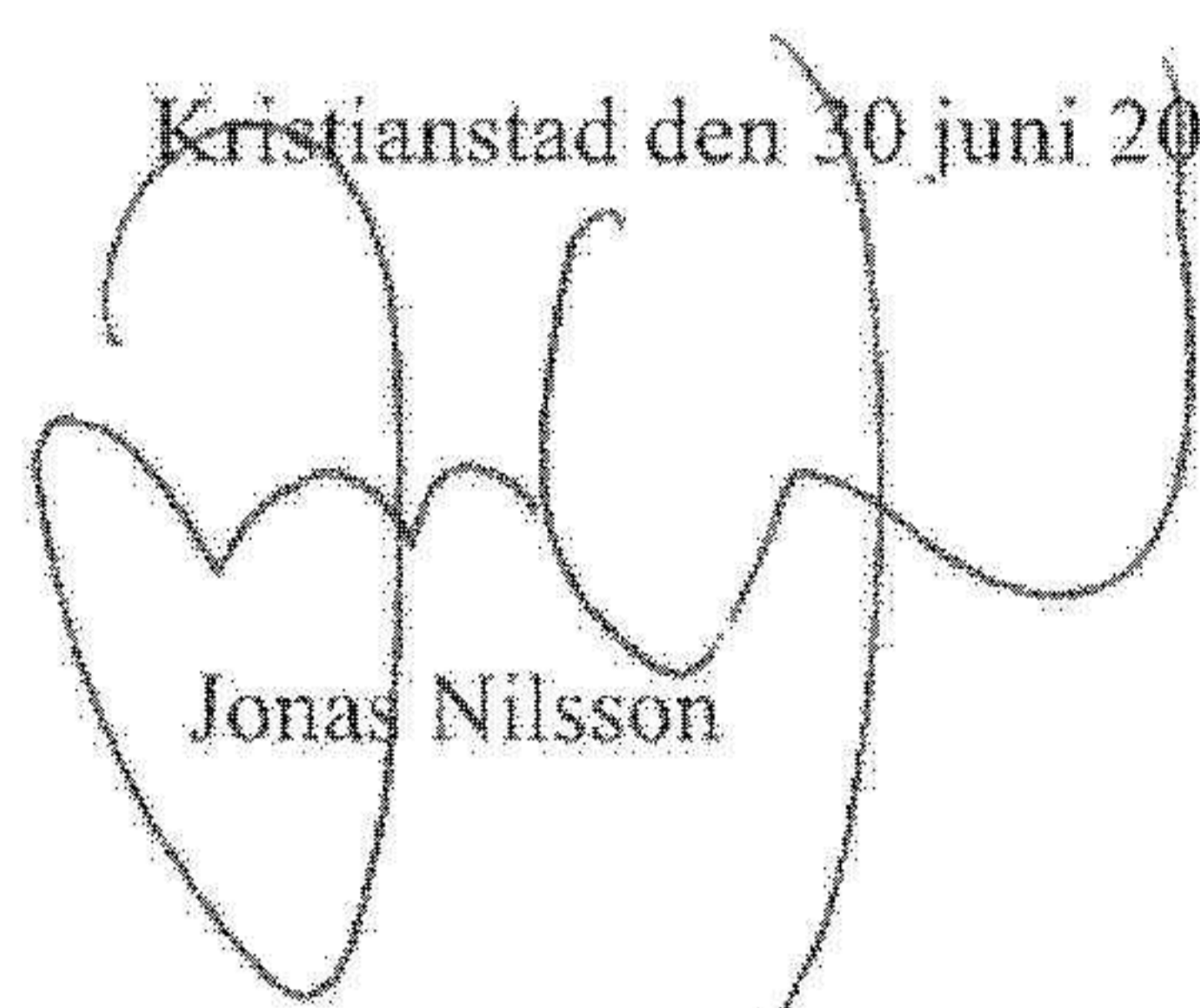
Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som skall betalas mellan två och fem år	3 361 160	3 426 960
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	20 665 036	21 488 876
24 026 196	24 915 836	

Not 5 Ställda säkerheter

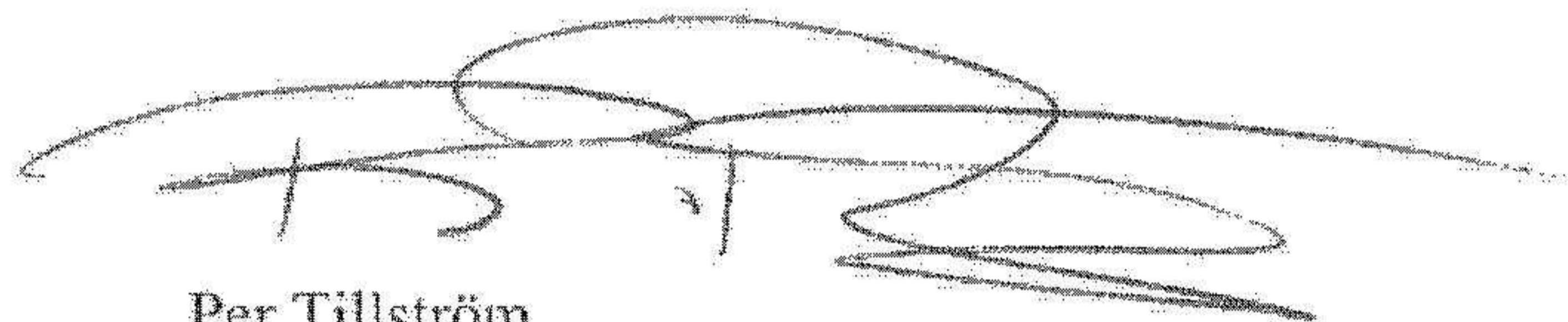
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 800 000	25 800 000
	25 800 000	25 800 000

Kristianstad den 30 juni 2023



Jonas Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023



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 2022.

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 2022 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 revisors sed 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. 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 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 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Invectus Specialfastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

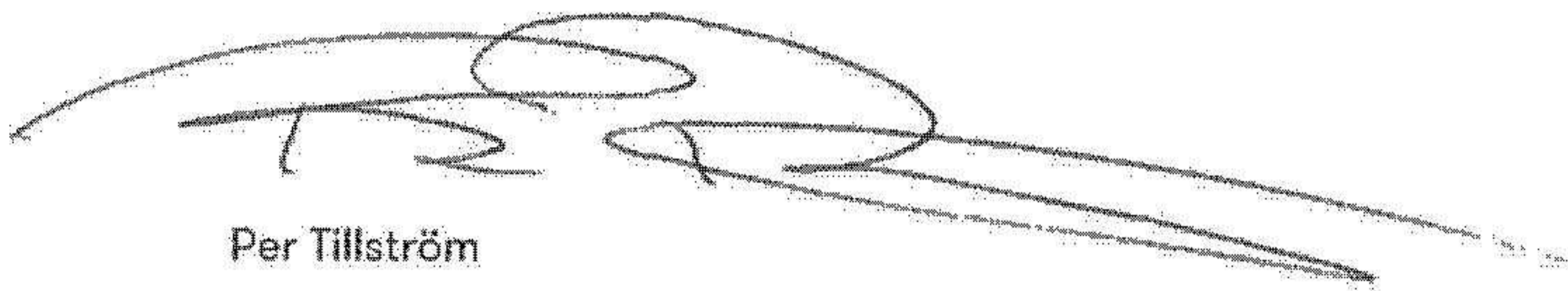
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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.

Kristianstad den 30 juni 2023,



Per Tillström
Auktoriserad revisor

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 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 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.