

Årsredovisning

för

Invectus Fastigheter i Kristianstad AB

556529-5119

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 Fastigheter i Kristianstad 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 och uthyrning av fastigheter.

Bolaget är 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	12 708	11 984	11 331	11 363
Resultat efter finansiella poster	4 352	4 828	2 859	4 306
Soliditet (%)	31	29	25	22

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	4 900 000	20 000	7 897 284	2 728 678	15 645 962
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				2 728 678	-2 728 678	0
Årets resultat					840 868	840 868
Belopp vid årets utgång	100 000	4 900 000	20 000	10 625 962	840 868	16 486 830

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 625 962
årets vinst	840 868
	11 466 830
disponeras så att i ny räkning överföres	11 466 830
	11 466 830

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		12 708 254	11 984 044
Övriga rörelseintäkter		832 406	504 499
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 540 660	12 488 543
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-6 378 430	-5 403 770
Övriga externa kostnader		-319 274	-133 745
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 198 164	-1 210 130
Summa rörelsekostnader		-7 895 868	-6 747 645
Rörelseresultat		5 644 792	5 740 898
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		202 730	24 935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 495 072	-938 284
Summa finansiella poster		-1 292 342	-913 349
Resultat efter finansiella poster		4 352 450	4 827 549
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-2 650 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		-532 000	-1 297 202
Förändring av överavskrivningar		3 260	0
Summa bokslutsdispositioner		-3 178 740	-1 297 202
Resultat före skatt		1 173 710	3 530 347
Skatter			
Skatt på årets resultat		-332 842	-801 669
Årets resultat		840 868	2 728 678

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	47 290 488	48 488 652
Inventarier, verktyg och installationer	3	13 099	13 099
Summa materiella anläggningstillgångar		47 303 587	48 501 751

Summa anläggningstillgångar

47 303 587

48 501 751

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		109 550	58 615
Fordringar hos koncernföretag		12 812 118	6 293 478
Övriga fordringar		418 187	97 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 944	137 914
Summa kortfristiga fordringar		13 384 799	6 587 419

Kassa och bank

Kassa och bank		5 423 361	9 854 960
Summa kassa och bank		5 423 361	9 854 960
Summa omsättningstillgångar		18 808 160	16 442 379

SUMMA TILLGÅNGAR

66 111 747

64 944 130

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100 000	100 000
Uppskrivningsfond	4 900 000	4 900 000
Reservfond	20 000	20 000
Summa bundet eget kapital	5 020 000	5 020 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 625 962	7 897 284
Årets resultat	840 868	2 728 678
Summa fritt eget kapital	11 466 830	10 625 962
Summa eget kapital	16 486 830	15 645 962

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	4 685 202	4 153 202
Ackumulerade överavskrivningar	0	3 260
Summa obeskattade reserver	4 685 202	4 156 462

Avsättningar

Övriga avsättningar	577 530	577 530
Summa avsättningar	577 530	577 530

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut	39 715 860	40 643 440
Summa långfristiga skulder	39 715 860	40 643 440

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	927 580	927 580
Förskott från kunder	87 157	52 739
Leverantörsskulder	365 562	296 705
Skulder till koncernföretag	1 224 028	322 720
Skatteskulder	0	43 920
Övriga skulder	125 102	173 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 916 896	2 103 592
Summa kortfristiga skulder	4 646 325	3 920 736

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 111 747

64 944 130

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	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 722 834	63 722 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 722 834	63 722 834
Ingående avskrivningar	-20 414 182	-19 216 018
Årets avskrivningar	-1 198 164	-1 198 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 612 346	-20 414 182
Ingående uppskrivningar	5 180 000	5 180 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 180 000	5 180 000
Utgående redovisat värde	47 290 488	48 488 652

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	419 338	419 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	419 338	419 338
Ingående avskrivningar	-406 239	-394 273
Årets avskrivningar	0	-11 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-406 239	-406 239
Utgående redovisat värde	13 099	13 099

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som skall betalas mellan två och fem år	3 710 320	3 710 320
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	36 005 540	36 933 120
	39 715 860	40 643 440

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	72 014 600	72 014 600
(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)	(19 335 000)	(19 335 000)
	72 014 600	72 014 600

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 Fastigheter i Kristianstad AB, Org.nr. 556529-5119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Invectus Fastigheter i Kristianstad 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 Fastigheter i Kristianstad 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 Fastigheter i Kristianstad 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 Fastigheter i Kristianstad 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 Fastigheter i Kristianstad 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