

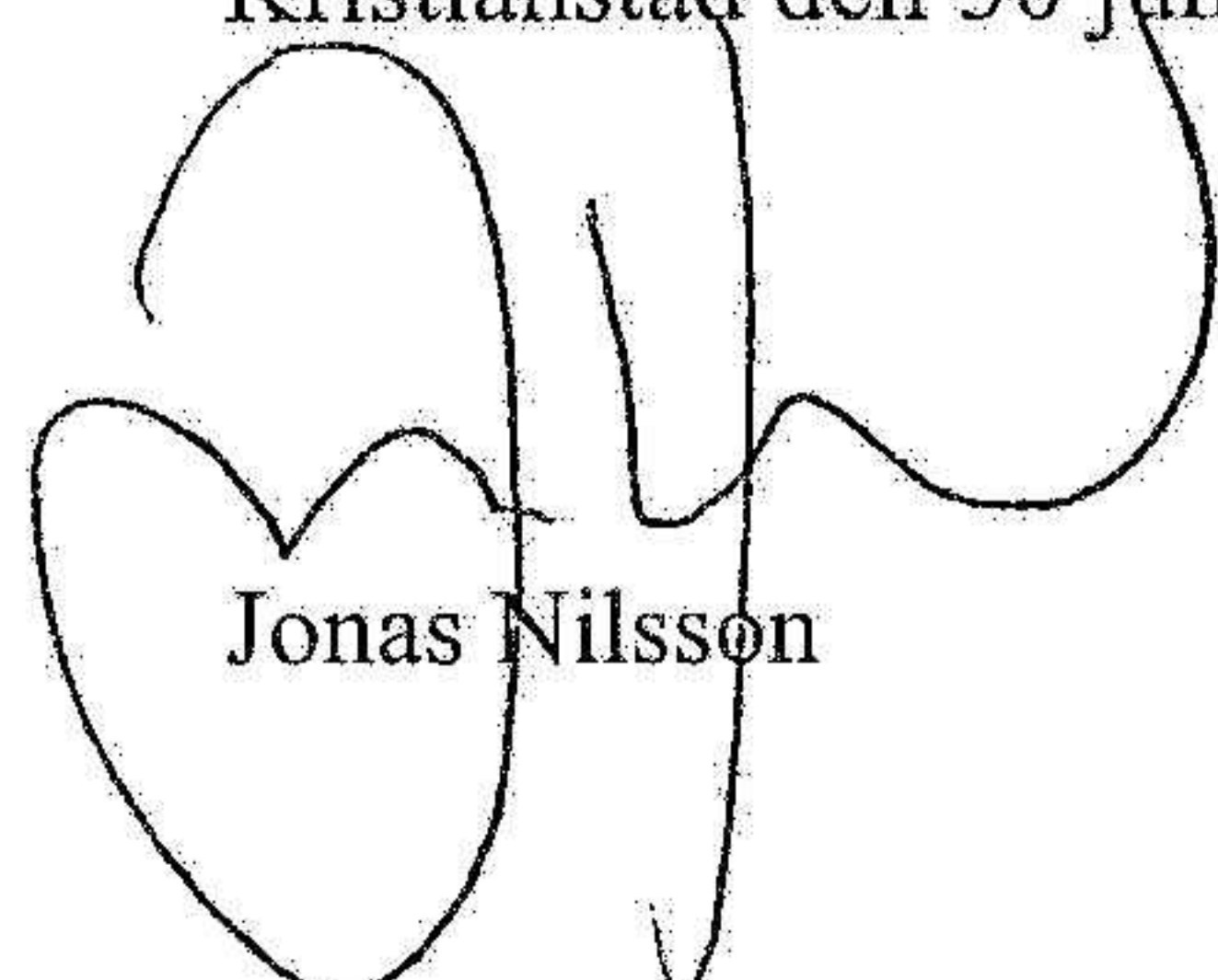
Årsredovisning
för
Invectus Fastigheter i Kristianstad AB
556529-5119
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Invectus Fastigheter i Kristianstad 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

Årsredovisning

för

Invectus Fastigheter i Kristianstad AB

556529-5119

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Invectus Fastigheter i Kristianstad 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 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) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 11 984 | 11 331 | 11 363 | 11 437 |
| Resultat efter finansiella poster | 4 828 | 2 859 | 4 306 | 3 421 |
| Soliditet (%) | 29 | 25 | 22 | 17 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Uppskriv- ningsfond | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 5 180 000 | 20 000 | 6 052 884 | 1 564 400 | 12 917 284 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | 1 564 400 | -1 564 400 | 0 |
| Övf av fritt eget kapital | | -280 000 | | 280 000 | | 0 |
| Årets resultat | | | | | 2 728 678 | 2 728 678 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 4 900 000 | 20 000 | 7 897 284 | 2 728 678 | 15 645 962 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 7 897 284 |
| årets vinst | 2 728 678 |
| | 10 625 962 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 10 625 962 |
| | 10 625 962 |

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 | | 11 984 044 | 11 331 198 |
| Övriga rörelseintäkter | | 504 499 | 0 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 12 488 543 | 11 331 198 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -5 403 770 | -6 585 436 |
| Övriga externa kostnader | | -133 745 | -85 166 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 210 130 | -1 216 215 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 747 645 | -7 886 817 |
| Rörelseresultat | | 5 740 898 | 3 444 381 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 24 935 | 617 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -938 284 | -586 013 |
| Summa finansiella poster | | -913 349 | -585 396 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 827 549 | 2 858 985 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av periodiseringsfonder | | -1 297 202 | -805 000 |
| Förändring av överavskrivningar | | 0 | 8 706 |
| Summa bokslutsdispositioner | | -1 297 202 | -796 294 |
| Resultat före skatt | | 3 530 347 | 2 062 691 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -801 669 | -498 291 |
| Årets resultat | | 2 728 678 | 1 564 400 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 48 488 652 | 49 686 816 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3 | 13 099 | 25 065 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 48 501 751 | 49 711 881 |
| Summa anläggningstillgångar | | 48 501 751 | 49 711 881 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 58 615 | 47 069 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 6 293 478 | 6 306 371 |
| Övriga fordringar | | 97 412 | 316 540 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 137 914 | 40 992 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 6 587 419 | 6 710 972 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 9 854 960 | 4 968 238 |
| Summa kassa och bank | | 9 854 960 | 4 968 238 |
| Summa omsättningstillgångar | | 16 442 379 | 11 679 210 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 64 944 130 | 61 391 091 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| | I | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Uppskrivningsfond | | 4 900 000 | 5 180 000 |
| Reservfond | | 20 000 | 20 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 5 020 000 | 5 300 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 7 897 284 | 6 052 884 |
| Årets resultat | | 2 728 678 | 1 564 400 |
| Summa fritt eget kapital | | 10 625 962 | 7 617 284 |
| Summa eget kapital | | 15 645 962 | 12 917 284 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 4 153 202 | 2 856 000 |
| Akkumulerade överavskrivningar | | 3 260 | 3 260 |
| Summa obeskattade reserver | | 4 156 462 | 2 859 260 |
| Avsättningar | | | |
| Övriga avsättningar | | 577 530 | 577 530 |
| Summa avsättningar | | 577 530 | 577 530 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 4 | 40 643 440 | 41 571 020 |
| Summa långfristiga skulder | | 40 643 440 | 41 571 020 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 927 580 | 927 580 |
| Förskott från kunder | | 52 739 | 53 703 |
| Leverantörsskulder | | 296 705 | 1 126 301 |
| Skulder till koncernföretag | | 322 720 | 45 252 |
| Skatteskulder | | 43 920 | 98 248 |
| Övriga skulder | | 173 480 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 2 103 592 | 1 214 913 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 920 736 | 3 465 997 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 64 944 130 | 61 391 091 |

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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 63 722 834 | 63 628 274 |
| Inköp | 0 | 94 560 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 63 722 834 | 63 722 834 |
| Ingående avskrivningar | -19 216 018 | -18 017 854 |
| Årets avskrivningar | -1 198 164 | -1 198 164 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -20 414 182 | -19 216 018 |
| Ingående uppskrivningar | 5 180 000 | 5 180 000 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 5 180 000 | 5 180 000 |
| Utgående redovisat värde | 48 488 652 | 49 686 816 |

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 419 338 | 419 338 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 419 338 | 419 338 |
| Ingående avskrivningar | -394 273 | -376 222 |
| Årets avskrivningar | -11 966 | -18 051 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -406 239 | -394 273 |
| Utgående redovisat värde | 13 099 | 25 065 |

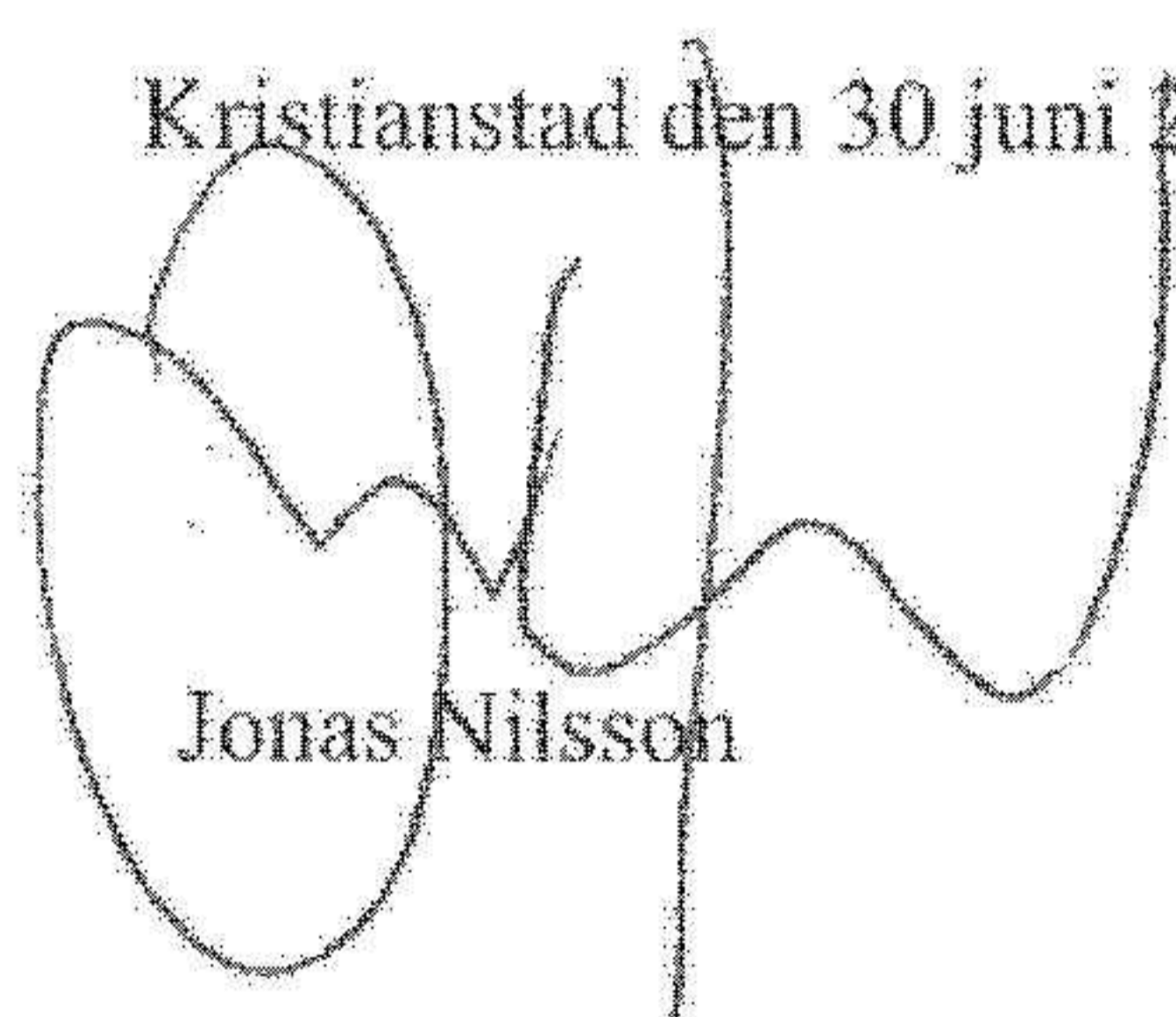
Not 4 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| 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 | 36 933 120 | 37 860 700 |
| | 40 643 440 | 41 571 020 |

Not 5 Ställda säkerheter

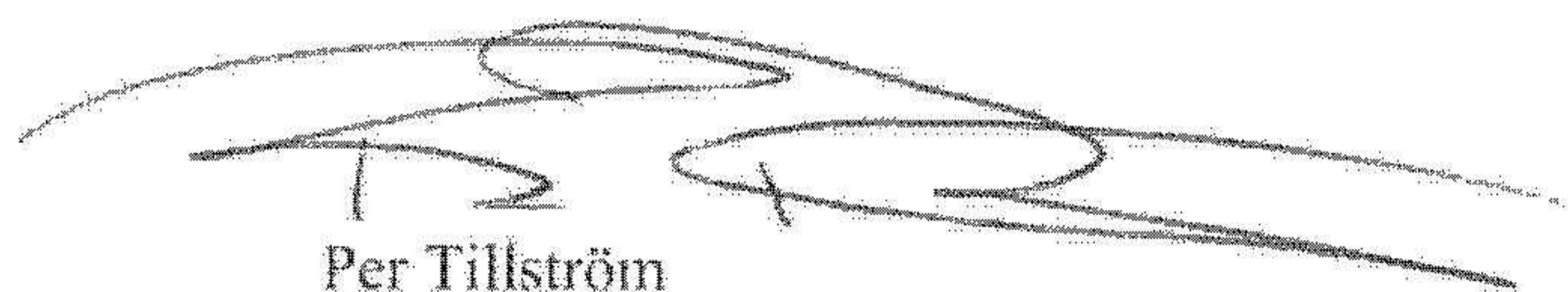
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------------|---------------------|
| Fastighetsinteckning | 72 014 600 | 72 014 600 |
| <i>(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)</i> | <i>(19 335 000)</i> | <i>(19 335 000)</i> |
| | 72 014 600 | 72 014 600 |

Kristianstad den 30 juni 2023



Jonas Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023



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 2022.

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 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 Fastigheter i Kristianstad AB enligt god revisionssed 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, 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 Fastigheter i Kristianstad 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 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.

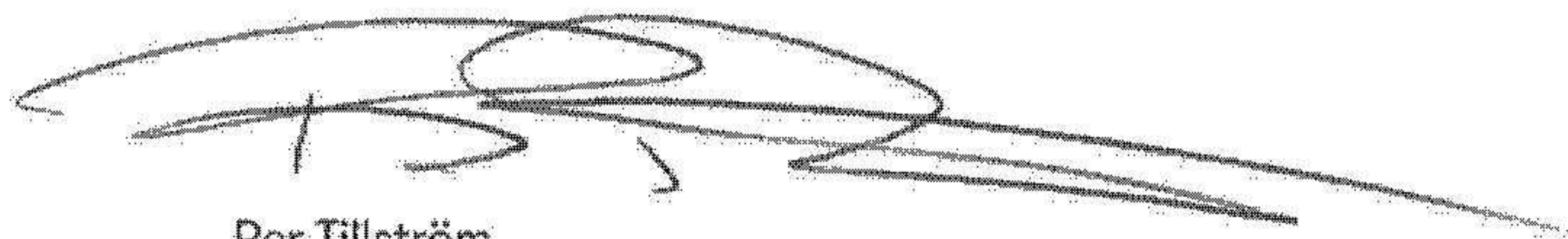
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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.

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 försumelse 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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.