

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Invest Group Sverige AB
556560-1944

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Invest Group Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 15 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vara den 10 juni 2025



Daniel Olsson

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Invest Group Sverige AB
556560-1944
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Invest Group Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att bedriva konsult- och utbildningsverksamhet inom fastighetsbranschen, förvaltning av fastigheter samt förvaltning av värdepapper.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Invest Group Sverige Holding AB, 556757-2168.

Företaget har sitt säte i Vara.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen under året aktivt och medvetet förtydligat en strategi där fokus ligger på att utveckla och investera i de egna tillgångarna. Detta innebär ett redovisningsmässigt försämrat resultat och kassaflöde 2024 men en stabil soliditet vilket bäddar för en positiv utveckling framöver.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Lägre inflation och lägre räntor innebär bättre affärsmöjligheter både på fastighetsmarknaden och besöksnäringen (inklusive hotell och restaurangverksamhet). Under 2025 förväntas verksamheten med förvärv och paketering att återupptas. Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer dvs att konjunkturen inte stabiliseras bedöms som små.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	103 230	101 897	82 801	46 821
Resultat efter finansiella poster	-33 522	-22 587	27 167	6 375
Soliditet (%)	30,7	18,1	57,2	60,1
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 584	12 339	4 433	5 132
Resultat efter finansiella poster	-42 544	-17 528	35 143	73 532
Soliditet (%)	5,7	4,7	72,3	74,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	51 594 468	29 853 787	81 648 255
Effekt av avskrivning på uppskrivning		-799 860		-799 860
Erhållna aktieägartillskott		42 000 000		42 000 000
Uppskrivning		51 610 000	27 790 000	79 400 000
Omklassificering		-2 687 914	2 309 667	-378 247
Årets resultat		-33 156 319	-966 950	-34 123 269
Belopp vid årets utgång	200 000	108 560 375	58 986 504	167 746 879

Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	15 787 729	40 000	14 252 999	-18 561 906	11 718 822
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				-18 561 906	18 561 906	0
Förändring uppskrivningsfond		-799 860		799 860		0
Erhållna aktieägartillskott				42 000 000		42 000 000
Årets resultat					-42 348 961	-42 348 961
Belopp vid årets utgång	200 000	14 987 869	40 000	38 490 953	-42 348 961	11 369 861

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	38 490 953
årets förlust	-42 348 961
	-3 858 008

behandlas så att	
upplösning av uppskrivningsfond	-3 818 008
upplösning av reservfond	-40 000
	-3 858 008

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		103 230 329	101 896 846
Aktiverat arbete för egen räkning		4 025 258	4 044 204
Övriga rörelseintäkter	2	3 614 493	6 057 311
		110 870 080	111 998 361
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-22 399 298	-17 211 474
Övriga externa kostnader	3	-49 488 172	-46 856 077
Personalkostnader	4	-50 632 245	-50 872 838
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 204 530	-4 694 483
Övriga rörelsekostnader		-969	-762
		-129 725 214	-119 635 633
Rörelseresultat		-18 855 134	-7 637 273
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-11 190	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-5 592 429	-8 876 484
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		673 528	907 561
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 736 914	-7 022 785
		-14 667 005	-14 991 708
Resultat efter finansiella poster		-33 522 139	-22 628 981
Resultat före skatt		-33 522 139	-22 628 981
Skatt på årets resultat		-38 030	713 109
Uppskjuten skatt		370 901	-671 388
Övriga skatter		-934 001	0
Årets resultat		-34 123 269	-22 587 260
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-33 156 319	-21 716 606
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-966 951	-870 654

ank=20250616;2025061705671

Koncernens Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

7 1 957 301 2 195 775

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8 306 047 936 183 139 212

Inventarier, verktyg och installationer

9 21 930 910 21 025 262

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

4 341 583 6 347 314
332 320 429 210 511 788

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10 167 004 394 187 319 686

Ägarintressen i övriga företag

6 000 000 0

Andra långfristiga fordringar

11 4 891 248 10 982 302

177 895 642 198 301 988

Summa anläggningstillgångar

512 173 372 411 009 551

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter

3 875 901 3 789 033

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 210 264 3 247 662

Övriga fordringar

14 308 786 20 567 357

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 717 306 3 329 195

23 236 356 27 144 214

Kassa och bank

6 985 382 9 110 638

Summa omsättningstillgångar

34 097 639 40 043 885

SUMMA TILLGÅNGAR

546 271 011 451 053 436

ark=20250616:2025061705672

Koncernens Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		200 000	200 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		108 560 375	51 594 468
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		108 760 375	51 794 468

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande		58 986 504	29 853 787
-------------------------------------	--	------------	------------

Summa eget kapital		167 746 879	81 648 255
---------------------------	--	--------------------	-------------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	12	45 317 791	25 088 692
------------------------	----	------------	------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	131 758 662	115 955 124
Skulder till koncernföretag		146 132 694	191 790 194
Övriga skulder		18 373 000	5 560 000
		296 264 356	313 305 318

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	2 942 000	2 942 000
Leverantörsskulder		6 562 658	7 712 764
Aktuella skatteskulder		1 399 718	634 808
Övriga skulder		19 247 580	12 858 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 790 029	6 862 950
		36 941 985	31 011 171

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		546 271 011	451 053 436
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

ank=20250616:2025061705673

Koncernens

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		-33 522 139	-22 628 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	14	3 995 799	19 941 769
Betald skatt		-38 030	67 698

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-29 564 370 **-2 619 514**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten		-86 868	-689 694
Förändring kundfordringar		-1 962 602	1 551 260
Förändring av kortfristiga fordringar		5 870 460	-9 539 049
Förändring leverantörsskulder		-1 150 106	2 571 577
Förändring av kortfristiga skulder		7 080 920	-4 497 392

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-19 812 566 **-13 222 812**

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-34 925	-2 075 774
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-30 743 757	-40 502 154
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-35 477 875	-4 298 500
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		58 984 829	36 515 733

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-7 271 728 **-10 360 695**

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott		42 000 000	0
Upptagna lån		46 313 000	195 347 065
Amortering av lån		-63 353 962	-14 158 000
Utbetald utdelning		0	-160 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

24 959 038 **21 189 065**

Årets kassaflöde

-2 125 256 **-2 394 442**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 9 110 638 11 505 080

Likvida medel vid årets slut

6 985 382 **9 110 638**

ank=20250616;2025061705674

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		7 583 678	12 339 226
Övriga rörelseintäkter		343 431	55 586
		7 927 109	12 394 812
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 418 159	-4 605 293
Personalkostnader	15	-5 272 605	-7 631 047
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 370 550	-1 227 353
		-10 061 314	-13 463 693
Rörelseresultat		-2 134 205	-1 068 881
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	16	-38 500 000	-15 000 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		12 210	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 406	770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 956 717	-1 581 387
		-40 410 101	-16 580 617
Resultat efter finansiella poster		-42 544 306	-17 649 498
Resultat före skatt		-42 544 306	-17 649 498
Uppskjuten skatt		195 345	-912 408
Årets resultat		-42 348 961	-18 561 906

ank=20250616;2025061705675

Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	17	42 471 641	43 795 601
Inventarier, verktyg och installationer	18	533 923	260 513
		43 005 564	44 056 114

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	19, 20	29 285 500	23 293 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		6 000 000	0
		35 285 500	23 293 000
Summa anläggningstillgångar		78 291 064	67 349 114

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		490 367	1 339 581
Fordringar hos koncernföretag		114 695 745	177 594 054
Övriga fordringar		2 770 897	181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 435	74 433
		117 996 444	179 008 249

Kassa och bank

		1 633 292	908 053
Summa omsättningstillgångar		119 629 736	179 916 302

SUMMA TILLGÅNGAR 197 920 800 247 265 416

ank=20250616:2025061705676

Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		200 000	200 000
Uppskrivningsfond		14 987 869	15 787 729
Reservfond		40 000	40 000
		15 227 869	16 027 729

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		38 490 953	14 252 999
Årets resultat		-42 348 961	-18 561 906
		-3 858 008	-4 308 907

Summa eget kapital 11 369 861 11 718 822

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld 12 6 298 757 6 494 102

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 21 29 324 221 31 076 225
Skulder till koncernföretag 146 132 694 191 790 194
Summa långfristiga skulder 175 456 915 222 866 419

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 1 752 000 1 752 000
Leverantörsskulder 120 587 266 967
Aktuella skatteskulder 40 499 -27 704
Övriga skulder 1 227 815 2 227 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 1 654 366 1 967 106
Summa kortfristiga skulder 4 795 267 6 186 073

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 197 920 800 247 265 416

amk=20250616;2025061705677

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not 2024-01-01 2023-01-01
 -2024-12-31 -2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		-42 544 306	-17 649 498
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	1 370 550	1 227 353
Betald skatt		0	202

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-41 173 756 -16 421 943

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		849 214	-956 558
Förändring av kortfristiga fordringar		60 162 591	20 806 240
Förändring av leverantörsskulder		-146 380	-204 997
Förändring av kortfristiga skulder		-1 244 426	2 801 650
Kassaflöde från den löpande verksamheten		18 447 243	6 024 392

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-320 000	-130 647
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-11 992 500	-7 132 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 312 500	-7 263 147

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		0	160 445 190
Amortering av lån		-47 409 504	-852 000
Utbetald utdelning		0	-160 000 000
Erhållna aktieägartillskott		42 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 409 504	-406 810

Årets kassaflöde

725 239 -1 645 565

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		908 053	2 553 618
Likvida medel vid årets slut		1 633 292	908 053

20250616;2025061705678

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnadskomponenter:

Stomme inkl innerväggar	60-75 år
VVS	20-30 år
Fasad	50-70 år
Fönster	20-50 år
El	20 år
Inre ytskikt/hyresgästanpassningar	10-15 år
Köksinredning	30 år
Tak	20-35 år
Övrigt	20 år

Varumärken 5-10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Koncernredovisning

Koncernen är en mindre koncern och upprättar koncernredovisning frivilligt. Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden i enlighet med ÅRL kap 7.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från

balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehållas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Koncernen

	2024	2023
Hyra	1 383 641	0
Försäkringsersättning	842 155	0
Bidrag personal	1 001 796	0
Vidarefakturering	0	3 330 318
Övrigt	386 901	2 726 993
	3 614 493	6 057 311

Not 3 Revisionskostnad

Koncernen

	2024	2023
Revision	393 012	286 500
Övriga konsultationer	110 840	45 000
	503 852	331 500

Moderbolaget

	2024	2023
Revision	40 000	28 750
Övriga konsultationer	110 840	12 000
	150 840	40 750

**Not 4 Medelantalet anställda
Koncernen**

	2024	2023
Medelantalet anställda	85	81

**Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen**

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	-11 190	0
	- 11 190	0

**Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	-5 592 429	-8 876 484
	-5 592 429	-8 876 484

**Not 7 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 375 775	300 001
Inköp	34 925	2 075 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 410 700	2 375 775
Ingående avskrivningar	-180 000	-120 000
Årets avskrivningar	-273 399	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-453 399	-180 000
Utgående redovisat värde	1 957 301	2 195 775

anl=20250616;2025061705682

**Not 8 Byggnader och mark
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 155 767	43 961 614
Inköp	20 403 994	33 194 153
Omklassificering	6 347 314	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 609 596	77 155 767
Ingående avskrivningar	-12 534 744	-10 709 783
Omklassificering	297 481	0
Årets avskrivningar	-3 042 726	-1 824 961
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 279 989	-12 534 744
Ingående uppskrivningar	118 518 189	115 063 296
Årets uppskrivning	100 000 000	4 151 305
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-799 860	-696 412
Utgående ackumulerade uppskrivningar	217 818 329	118 518 189
Utgående redovisat värde	306 047 936	183 139 212

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 478 044	23 235 031
Omklassificering	0	4 375 131
Försäljning / utrantering	-152 000	-403 719
Inköp	3 992 449	7 308 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 318 493	34 478 044
Ingående avskrivningar	-13 452 782	-11 415 071
Försäljningar / utrantering	115 798	273 071
Omklassificering	0	0
Årets avskrivningar	-3 050 599	-2 310 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 387 583	-13 452 782
Utgående redovisat värde	21 930 910	21 025 262

I ovanstående anskaffningsvärde ingår det konst med 204 068 kr vilket ej skrivs av.

**Not 10 Finansiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	186 800 889	214 236 002
Inköp	29 477 875	3 347 750
Försäljningar	-45 987 250	-30 782 863
Justering IB	-4 002 739	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 288 775	186 800 889
Ingående uppskrivningar	12 428 400	14 003 400
Försäljningar	-1 971 000	-1 575 000
Årets uppskrivningar	871 100	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 328 500	12 428 400
Ingående nedskrivningar	-11 909 603	-8 304 503
Årets nedskrivningar	-4 677 017	-3 605 100
Justering IB	5 973 741	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-10 612 879	-11 909 603
Utgående redovisat värde	167 004 396	187 319 686

**Not 11 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 982 302	24 118 080
Tillkommande fordringar	0	950 750
Avgående fordringar	-12 997 579	-7 602 363
Omklassificering mellan lång- & kortfristig fordran	6 906 525	-6 524 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 891 248	10 982 302
Utgående redovisat värde	4 891 248	10 982 302

**Not 12 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	25 088 692	23 562 136
Uppskrivning fastighetet	20 600 000	855 168
Övrigt	-370 901	671 388
45 317 791	25 088 692	

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	6 494 102	4 726 526
Årets avsättning till följd av uppskrivning av fastigheter	0	855 168
Övriga förändringar	-195 345	912 408
	6 298 757	6 494 102

**Not 13 Upplåning
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	131 758 662	115 955 124
	131 758 662	115 955 124

Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen 83 941 807 kr (få 61 352 950 kr).

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	2 942 000	2 942 000
	2 942 000	2 942 000

**Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	7 204 530	4 694 483
Resultat från värdepapper mm	0	8 876 484
Övrigt	-3 208 731	6 370 802
	3 995 799	19 941 769

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	1 370 550	1 227 353
	1 370 550	1 227 353

**Not 15 Medelantalet anställda
Moderbolaget**

	2024	2023
Medelantalet anställda	5	8

**Not 16 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024	2023
Nedskrivningar	-38 500 000	-15 000 000
	-38 500 000	-15 000 000

**Not 17 Byggnader och mark
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 738 834	18 738 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 738 834	18 738 834
Ingående avskrivningar	-3 461 422	-2 937 374
Årets avskrivningar	-524 100	-524 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 985 522	-3 461 422
Ingående uppskrivningar	28 518 189	25 063 296
Årets uppskrivningar	0	4 151 305
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-799 860	-696 412
Utgående ackumulerade uppskrivningar	27 718 329	28 518 189
Utgående redovisat värde	42 471 641	43 795 601

**Not 18 Inventarier, verktyg och installationer
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	325 848	195 200
Inköp	320 000	130 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	645 848	325 848
Ingående avskrivningar	-65 335	-58 442
Årets avskrivningar	-46 590	-6 893
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 925	-65 335
Utgående redovisat värde	533 923	260 513

I ovanstående anskaffningsvärde ingår konst med 100 000 kr som inte skrivs av.

**Not 19 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 293 000	29 160 500
Inköp	25 000	32 500
Omklassificeringar	-32 500	0
Aktieägartillskott	44 500 000	22 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 785 500	51 293 000
Ingående nedskrivningar	-28 000 000	-13 000 000
Årets nedskrivningar	-38 500 000	-15 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-66 500 000	-28 000 000
Utgående redovisat värde	29 285 500	23 293 000

**Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Invest Group Sverige				
Fastigheter AB	100%	100%	500	9 045 500
AB Insula	65%	65%	65	20 165 000
Invest Group Sverige Drift AB	100%	100%	500	50 000
Tre Öar i Bohuslän AB	100%	100%	250	25 000
				29 285 500
	Org.nr	Säte		
Invest Group Sverige Fastigheter AB	556986-1924	Vara		
AB Insula	556014-6986	Vara		
Invest Group Sverige Drift AB	559144-7809	Vara		
Tre Öar i Bohuslän AB	559503-0502	Vara		

**Not 21 Långfristiga skulder
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	22 316 221	24 068 225
	22 316 221	24 068 225

**Not Eventualförpliktelser och ställda säkerheter
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	0	2 000 000
Fastighetsinteckningar	78 865 000	68 865 000
Pantsatta Brf andelar	121 120 625	131 162 175
	199 985 625	202 027 175

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 075 000	35 075 000
Borgen	34 920 000	19 000 000
	69 995 000	54 075 000

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Koncernen**

Efter räkenskapsårets slut har marknadsräntorna fortsatt att sjunka vilket är positivt för vår verksamhet.

Under 2025 har hittills brf-andelar sålts för ca 10,3 miljoner kronor. Detta har gjort att vi amorterat 9,5 miljoner kronor på övriga kortfristiga skulder.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Olsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Martin Claesson
Auktoriserad revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning 556560-1944 Invest Group Sverige AB för 20240101-20241231

Unikt dokument-id:

4fc7b804-8fb3-4040-83b8-c7350e9b2d57

Dokumentets fingeravtryck:

1b14371898171e234b6f4c6c9e0d7fb61a9bf2f5bbc53d97b2c9cbeaae558abaec11b18e3a9ae37d8
d7738fbb75962e476a5c3cd31a433b09ef07d20a4e9654c

Undertecknare



Daniel Olsson

E-post: daniel@investgroup.se
Enhet: Safari 17.6 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)
IP nummer: 80.70.145.8

Signerad med BankID: NILS DANIEL
OLSSON (197406085956)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-09 14:53:47 UTC



Martin Claesson

E-post: martin.claesson@se.gt.com
Enhet: Edge 134.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 194.14.78.10

Signerad med BankID: Per Martin
Claesson (198003015958)

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-14 10:32:23 UTC

Martin Claesson



Magnus Tummalid

Försäljningchef
Tjörnbros Arena AB (559360-3284)

E-post: magnus.tummalid@tjornbroarena.se
Enhet: Safari 18.3.1 on Unknown macOS 10.15.7 (desktop)
IP nummer:

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2025-04-09 14:09:28 UTC

Magnus Tummalid

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-04-14 10:32:23 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Invest Group Sverige AB

Org.nr. 556560 - 1944

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Invest Group Sverige AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och

koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Invest Group Sverige AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.



Jönköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Martin Claesson
Auktoriserad revisor

ank=20250616:2025061705692

ank=20250616.2025061705693



Document history

COMPLETED BY ALL
14.04.2025 14:42
SENT BY OWNER:
Martin Claesson · 14.04.2025 14:41
DOCUMENT ID:
rkg5vMF5RJg
ENVELOPE ID:
HkqvGtcCyx-rkg5vMF5RJg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Invest Group Sverige AB 2024-01-01-2024-12-31.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (UTC)	METHOD	DETAILS
Per Martin Claesson martin.claesson@se.gt.com	Signed	14.04.2025 14:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/03/01)
	Authenticated	14.04.2025 14:42	Low	IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

