

Årsredovisning

för

Invectus Fastigheter i Kristianstad AB

556529-5119

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-12.

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

2026-05-13

Styrelsen för Invectus Fastigheter i Kristianstad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 065	13 897	12 708	11 984
Resultat efter finansiella poster	2 028	4 510	4 352	4 828
Soliditet (%)	32	31	31	29

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	11 466 829	1 243 369	17 730 198
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				1 243 369	-1 243 369	0
Årets resultat					960 518	960 518
Belopp vid årets utgång	100 000	4 900 000	20 000	12 710 198	960 518	18 690 716

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 710 198
årets vinst	960 518
	13 670 716

disponeras så att till aktieägare utdelas	13 000 000
i ny räkning överföres	670 716
	13 670 716

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	14 065 333	13 897 456
Övriga rörelseintäkter	1 620	702 887
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	14 066 953	14 600 343

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-9 931 872	-7 447 409
Övriga externa kostnader	-159 999	-165 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 205 544	-1 198 164
Summa rörelsekostnader	-11 297 415	-8 810 657
Rörelseresultat	2 769 538	5 789 686

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	566 650	192 415
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 308 384	-1 471 933
Summa finansiella poster	-741 734	-1 279 518
Resultat efter finansiella poster	2 027 804	4 510 168

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag	-1 582 668	-2 825 111
Förändring av periodiseringsfonder	888 000	0
Summa bokslutsdispositioner	-694 668	-2 825 111
Resultat före skatt	1 333 136	1 685 057

Skatter

Skatt på årets resultat	-372 618	-441 688
Årets resultat	960 518	1 243 369

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	44 886 780	46 092 324
Inventarier, verktyg och installationer	3	13 099	13 099
Summa materiella anläggningstillgångar		44 899 879	46 105 423
Summa anläggningstillgångar		44 899 879	46 105 423
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		64 204	68 152
Fordringar hos koncernföretag		15 788 441	14 960 980
Övriga fordringar		338 563	312 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		95 272	172 358
Summa kortfristiga fordringar		16 286 480	15 513 713
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 223 991	6 767 869
Summa kassa och bank		6 223 991	6 767 869
Summa omsättningstillgångar		22 510 471	22 281 582
SUMMA TILLGÅNGAR		67 410 350	68 387 005

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
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
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 710 198	11 466 829
Årets resultat		960 518	1 243 369
Summa fritt eget kapital		13 670 716	12 710 198
Summa eget kapital		18 690 716	17 730 198
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		3 797 202	4 685 202
Summa obeskattade reserver		3 797 202	4 685 202
Avsättningar			
Övriga avsättningar		577 530	577 530
Summa avsättningar		577 530	577 530
Långfristiga skulder			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		37 860 700	38 788 280
Summa långfristiga skulder		37 860 700	38 788 280
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		927 580	927 580
Förskott från kunder		99 230	115 302
Leverantörsskulder		350 146	427 540
Skulder till koncernföretag		2 722 250	2 992 436
Övriga skulder		186 414	163 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 198 582	1 979 809
Summa kortfristiga skulder		6 484 202	6 605 795
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 410 350	68 387 005

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 722 834	63 722 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 722 834	63 722 834
Ingående avskrivningar	-22 810 510	-21 612 346
Årets avskrivningar	-1 205 544	-1 198 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 016 054	-22 810 510
Ingående uppskrivningar	5 180 000	5 180 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 180 000	5 180 000
Utgående redovisat värde	44 886 780	46 092 324

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	419 338	419 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	419 338	419 338
Ingående avskrivningar	-406 239	-406 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-406 239	-406 239
Utgående redovisat värde	13 099	13 099

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
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	34 150 380	35 077 960
	37 860 700	38 788 280

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
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

Årsredovisningen beslutades 2026-05-11

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Nilsson
Jonas Nilsson

2026-05-12

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-12

Grant Thornton Sweden AB

Martin Johnsson
Martin Johnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Invectus Fastigheter i Kristianstad AB, Org.nr. 556529-5119

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Invectus Fastigheter i Kristianstad AB för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Invectus Fastigheter i Kristianstad AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Invectus Fastigheter i Kristianstad AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Invectus Fastigheter i Kristianstad AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kristianstad den 12 maj 2026

Grant Thornton Sweden AB

Martin Johnsson
Martin Johnsson

Auktoriserad revisor