

# Årsredovisning

och

# Koncernredovisning

för

# Invest Group Sverige AB

556560-1944

Räkenskapsåret

2023

## 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 20 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vara den 20 maj 2024

Daniel Olsson

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Invest Group Sverige AB**  
556560-1944  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Invest Group Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

## 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.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Lågkonjunkturen förväntas övergå till en stabil konjunktur med lägre inflation och lägre räntor, vilket innebär bättre affärsmöjligheter både på fastighetsmarknaden och besöksnäringen (inklusive hotell och restaurangverksamhet). Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer dvs att konjunkturen inte stabiliseras bedöms som små.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sett till omvärldsläget, kraftigt ökade kapitalkostnader och osäkerhet på fastighetsmarknaden som 2023 inneburit, har koncernen valt att pausa arbetet med nya förvärv och fastighetspaketering likt tidigare år. Då den svenska ekonomin gått in i en lågkonjunktur har 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 2023 jämfört med 2022 men bäddar för en positiv utveckling framöver.

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	101 897	82 801	46 821	40 728
Resultat efter finansiella poster	-22 587	27 167	6 375	62 426
Soliditet (%)	18,1	57,2	60,1	53,4
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	12 339	4 433	5 132	4 465
Resultat efter finansiella poster	-17 528	35 143	73 532	1 251
Soliditet (%)	4,7	72,3	74,0	59,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

2024051104689

### Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Minoritets- intresse</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	200 000	223 450 583	28 105 449	<b>251 756 032</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-160 000 000		<b>-160 000 000</b>
Justering föregående år		9 183 347		<b>9 183 347</b>
Uppskrivning		3 296 137	0	<b>3 296 137</b>
Omklassificering		-2 618 993	2 618 993	<b>0</b>
Årets resultat		-21 716 606	-870 655	<b>-22 587 261</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 000</b>	<b>51 594 468</b>	<b>29 853 787</b>	<b>81 648 255</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	200 000	14 908 966	40 000	135 325 128	36 510 498	<b>186 984 592</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-160 000 000		<b>-160 000 000</b>
Balanseras i ny räkning				36 510 497	-36 510 498	<b>-1</b>
Förändring uppskrivningsfond		3 296 137				<b>3 296 137</b>
Justering ack avskrivning uppskrivningsfond		-2 417 374		2 417 374		<b>0</b>
Årets resultat					-18 561 906	<b>-18 561 906</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 000</b>	<b>15 787 729</b>	<b>40 000</b>	<b>14 252 999</b>	<b>-18 561 906</b>	<b>11 718 822</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	14 252 999
årets förlust	-18 561 906
	<b>-4 308 907</b>

behandlas så att från reservfond upplöses i ny räkning överföres	-40 000
	-4 268 907
	<b>-4 308 907</b>

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

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		101 896 846	82 801 405
Aktiverat arbete för egen räkning		4 044 204	0
Övriga rörelseintäkter	2	6 057 311	29 141 715
		<b>111 998 361</b>	<b>111 943 120</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-7 199 585	-5 370 834
Handelsvaror		-10 011 889	-7 905 144
Övriga externa kostnader	3	-46 856 077	-54 815 621
Personalkostnader	4	-50 872 838	-33 828 051
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 694 483	-13 070 769
Övriga rörelsekostnader		-762	-1 068
		<b>-119 635 633</b>	<b>-114 991 486</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 637 273</b>	<b>-3 048 366</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	0	49 941 641
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-8 876 484	-16 853 031
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		907 561	892 059
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 022 785	-3 765 012
		<b>-14 991 708</b>	<b>30 215 657</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-22 628 981</b>	<b>27 167 290</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-22 628 981</b>	<b>27 167 290</b>
Skatt på årets resultat		713 109	-1 064 218
Uppskjuten skatt		-671 388	598 501
<b>Årets resultat</b>		<b>-22 587 261</b>	<b>26 701 573</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		-21 716 606	27 462 534
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-870 654	-760 961

## Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

7 2 195 775 180 001

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8 183 139 212 148 315 127

Inventarier, verktyg och installationer

9 21 025 262 11 819 560

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

6 347 314 2 242 895  
**210 511 788 162 377 582**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10 187 319 686 219 934 899

Andra långfristiga fordringar

11 10 982 302 24 118 080

**198 301 988 244 052 979**

#### Summa anläggningstillgångar

**411 009 551 406 610 562**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter

3 789 033 3 099 339

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

3 247 662 4 798 922

Övriga fordringar

20 567 357 12 382 088

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 329 195 1 975 415

**27 144 214 19 156 425**

##### *Kassa och bank*

9 110 638 11 505 080

#### Summa omsättningstillgångar

**40 043 885 33 760 844**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**451 053 436 440 371 406**

2024051104691

## Koncernens Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		200 000	200 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		51 594 468	223 450 583
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>51 794 468</b>	<b>223 650 583</b>

#### Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande		29 853 787	28 105 449
-------------------------------------	--	------------	------------

#### Summa eget kapital

**81 648 255 251 756 032**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	12	25 088 692	23 562 136
------------------------	----	------------	------------

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	115 955 124	88 293 844
Skulder till koncernföretag		191 790 194	39 838 255
Övriga skulder		5 560 000	3 419 501
		<b>313 305 318</b>	<b>131 551 600</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	2 942 000	3 506 652
Leverantörsskulder		7 712 764	5 141 187
Aktuella skatteskulder		634 808	1 158 278
Övriga skulder		12 858 649	8 148 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 862 950	15 547 144
		<b>31 011 171</b>	<b>33 501 638</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**451 053 436 440 371 406**

2024061104692

2024061104693

## Koncernens

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

## Kassaflödesanalys

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		-22 628 981	27 167 290
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	14	19 941 769	13 201 614
Betald skatt		67 698	35 473

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**-2 619 514**      **40 404 377**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten		-689 694	-899 002
Förändring kundfordringar		1 551 260	-1 509 906
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 539 049	7 464 386
Förändring leverantörsskulder		2 571 577	1 842 520
Förändring av kortfristiga skulder		-4 497 392	6 703 241

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-13 222 812**      **54 005 616**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2 075 774	-1
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-40 502 154	-15 767 466
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-4 298 500	-97 799 906
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		36 515 733	64 991 374

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-10 360 695**      **-48 575 999**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån		195 347 065	33 710 614
Amortering av lån		-14 158 000	-13 691 947
Utbetald utdelning		-160 000 000	-22 000 000

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**21 189 065**      **-1 981 333**

### Årets kassaflöde

**-2 394 442**      **3 448 284**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början      11 505 080      8 056 796

### Likvida medel vid årets slut

**9 110 638**      **11 505 080**

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		12 339 226	4 433 270
Övriga rörelseintäkter		55 586	0
		<b>12 394 812</b>	<b>4 433 270</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-4 605 293	-3 226 741
Personalkostnader	15	-7 631 047	-180 661
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 227 353	-1 227 269
		<b>-13 463 693</b>	<b>-4 634 671</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 068 881</b>	<b>-201 401</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	16	-15 000 000	36 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		770	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 581 387	-655 704
		<b>-16 580 617</b>	<b>35 344 296</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 649 498</b>	<b>35 142 895</b>
Bokslutsdispositioner		0	787 642
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-17 649 498</b>	<b>35 930 537</b>
Uppskjuten skatt		-912 408	579 961
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 561 906</b>	<b>36 510 498</b>

2024061104694

## Moderbolagets Balansräkning

Not                      2023-12-31                      2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	17	43 795 601	40 864 756
Inventarier, verktyg och installationer	18	260 513	136 758
		<b>44 056 114</b>	<b>41 001 514</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	19, 20, 21	23 293 000	16 160 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>67 349 114</b>	<b>57 162 014</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 339 581	383 024
Fordringar hos koncernföretag		177 594 054	198 454 488
Aktuella skattefordringar		0	27 448
Övriga fordringar		181	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 433	20 239
		<b>179 008 249</b>	<b>198 885 199</b>

##### *Kassa och bank*

		908 053	2 553 618
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>179 916 302</b>	<b>201 438 817</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**247 265 416                      258 600 831**

2024061104695



## Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-17 649 498	35 142 894
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14	1 227 353	2 025 375
Betald skatt		202	-23 460
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-16 421 943</b>	<b>37 144 809</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-956 558	332 932
Förändring av kortfristiga fordringar		20 806 240	-21 467 578
Förändring av leverantörsskulder		-204 997	71 314
Förändring av kortfristiga skulder		2 801 650	-22 081
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>6 024 392</b>	<b>16 059 396</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-130 647	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-7 132 500	-7 115 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 263 147</b>	<b>-7 115 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		160 445 190	17 099 999
Amortering av lån		-852 000	-5 652 000
Utbetald utdelning		-160 000 000	-22 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-406 810</b>	<b>-10 552 001</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 645 565</b>	<b>-1 607 605</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 553 618	4 161 223
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>908 053</b>	<b>2 553 618</b>

## 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, utranteras 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 innehas 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 netto redovisas 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

	2023	2022
Vinst avyttring fastigheter	0	24 862 629
Vidarefakturering	3 330 318	3 400 464
Övrigt	2 726 993	912 378
	<b>6 057 311</b>	<b>29 175 471</b>

### Not 3 Revisionskostnad Koncernen

	2023	2022
Revision	286 500	250 000
Övriga konsultationer	45 000	43 000
	<b>331 500</b>	<b>293 000</b>

2024061104701

**Moderbolaget**

	2023	2022
Revision	28 750	25 000
Övriga konsultationer	12 000	10 000
	<b>40 750</b>	<b>35 000</b>

**Not 4 Medelantalet anställda  
Koncernen**

	2023	2022
Medelantalet anställda	71	58

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

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	49 941 641
	<b>0</b>	<b>49 941 641</b>

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

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	-8 876 484	-16 853 031
	<b>-8 876 484</b>	<b>-16 853 031</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 001	300 000
Inköp	2 075 774	1
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 375 775</b>	<b>300 001</b>
Ingående avskrivningar	-120 000	-60 000
Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-180 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 195 775</b>	<b>180 001</b>

2024061104702

**Not 8 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 961 614	18 738 834
Inköp	33 194 153	25 222 780
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 155 767</b>	<b>43 961 614</b>
Ingående avskrivningar	-10 709 783	-2 413 274
Förändring årets inköp	0	-7 283 478
Årets avskrivningar	-1 824 961	-1 013 031
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 534 744</b>	<b>-10 709 783</b>
Ingående uppskrivningar	115 063 296	25 759 644
Årets uppskrivning	4 151 305	90 000 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-696 412	-696 348
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>118 518 189</b>	<b>115 063 296</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>183 139 212</b>	<b>148 315 127</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 235 031	19 612 731
Omklassificering	4 375 131	8 014 755
Försäljning / utrangering	-403 719	-6 962 390
Inköp	7 308 001	2 569 935
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 478 044</b>	<b>23 235 031</b>
Ingående avskrivningar	-11 415 071	-6 760 518
Försäljningar / utrangering	273 071	2 523 510
Omklassificering	0	-5 124 324
Årets avskrivningar	-2 310 782	-2 054 139
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 452 782</b>	<b>-11 415 471</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 025 262</b>	<b>11 819 560</b>

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

2024061104703

**Not 10 Finansiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 236 002	111 619 720
Inköp	3 347 750	127 821 946
Försäljningar	-30 782 863	-25 205 664
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>186 800 889</b>	<b>214 236 002</b>
Ingående uppskrivningar	14 003 400	14 003 400
Försäljningar	-1 575 000	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>12 428 400</b>	<b>14 003 400</b>
Ingående nedskrivningar	-8 304 503	-1 434 920
Årets nedskrivningar	-3 605 100	-6 869 583
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-11 909 603</b>	<b>-8 304 503</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>187 319 686</b>	<b>219 934 899</b>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 118 080	32 163 222
Tillkommande fordringar	950 750	5 689 498
Avgående fordringar	-7 602 363	-23 254 951
Omklassificering mellan lång- & kortfristig fordran	-6 524 165	9 520 311
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 982 302</b>	<b>24 118 080</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 982 302</b>	<b>24 118 080</b>

**Not 12 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	23 562 136	5 620 637
Uppskrivning fastighet	855 168	18 540 000
Övrigt	671 388	-598 501
<b>25 088 692</b>	<b>23 562 136</b>	

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	4 726 526	5 306 487
Årets avsättning till följd av uppskrivning av fastigheter	855 168	0
Övriga förändringar	293 053	-579 961
<b>5 874 747</b>	<b>4 726 526</b>	

**Not 13 Upplåning  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	115 955 124	88 293 844
	<b>115 955 124</b>	<b>88 293 844</b>

Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen 61 352 950 kr (få 25 779 230 kr).

<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 942 000	3 506 652
	<b>2 942 000</b>	<b>3 506 652</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	4 694 483	13 070 769
Resultat från värdepapper mm	8 876 484	0
Övrigt	6 370 802	130 845
	<b>19 941 769</b>	<b>13 201 614</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	1 227 353	1 227 269
	<b>1 227 353</b>	<b>1 227 269</b>

**Not 15 Medelantalet anställda  
Moderbolaget**

	2023	2022
Medelantalet anställda	8	0

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

	2023	2022
Anteciperad utdelning	0	49 000 000
Nedskrivningar	-15 000 000	-13 000 000
	<b>-15 000 000</b>	<b>36 000 000</b>

2024061104705

**Not 17 Byggnader och mark  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 738 834	18 738 834
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 738 834</b>	<b>18 738 834</b>
Ingående avskrivningar	-2 937 374	-2 413 274
Årets avskrivningar	-524 048	-524 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 461 422</b>	<b>-2 937 374</b>
Ingående uppskrivningar	25 063 296	25 759 644
Årets uppskrivningar	4 151 305	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-696 412	-696 348
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>28 518 189</b>	<b>25 063 296</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 795 601</b>	<b>40 864 756</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 200	195 200
Inköp	130 648	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>325 848</b>	<b>195 200</b>
Ingående avskrivningar	-58 442	-51 621
Årets avskrivningar	-6 893	-6 821
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-65 335</b>	<b>-58 442</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>260 513</b>	<b>136 758</b>

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

**Not 19 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 160 500	9 045 500
Inköp	32 500	7 115 000
Aktieägartillskott	22 100 000	13 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 293 000</b>	<b>29 160 500</b>
Ingående nedskrivningar	-13 000 000	0
Årets nedskrivningar	-15 000 000	-13 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-28 000 000</b>	<b>-13 000 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 293 000</b>	<b>16 160 500</b>

2024061104706

**Not 20 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Invest Group Sverige Fastigheter AB	100%	100%	500	9 045 500
AB Insula	65%	65%	65	14 165 000
Invest Group Sverige Drift AB	100%	100%	500	50 000
Botanika Uppsala AB	100%	100%		32 500
				<b>23 293 000</b>

  

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Invest Group Sverige Fastigheter AB	556986-1924	Vara
AB Insula	556014-6986	Göteborg
Invest Group Sverige Drift AB	559144-7809	Vara
Botanika Uppsala AB	559215-7332	Vara

**Not 21 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar (med marknadsvärde)  
Koncernen  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Invest Group Sverige Fastigheter AB	100%	100%	500	9 045 500
AB Insula	65%	65%	65	14 165 000
Invest Group Sverige Drift AB	100%	100%	500	50 000
Botanika Uppsala AB	100%	100%		32 500
				<b>23 293 000</b>

  

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Invest Group Sverige Fastigheter AB	556986-1924	Vara
AB Insula	556014-6986	Göteborg
Invest Group Sverige Drift AB	559144-7809	Vara
Botanika Uppsala AB	559215-7332	Vara

**Not 22 Långfristiga skulder  
Moderbolaget**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	24 068 225	21 245 230
	<b>24 068 225</b>	<b>21 245 230</b>

**Not Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	2 000 000	2 000 000
Fastighetsinteckningar	68 865 000	34 825 000
Pantsatta Brf andelar	131 162 175	125 019 075
Borgen	0	2 506 055
	<b>202 027 175</b>	<b>164 350 130</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 075 000	28 575 000
Borgen	19 000 000	12 506 055
	<b>54 075 000</b>	<b>41 081 055</b>

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

Efter räkenskapsårets slut har inflation sjunkit men de höga räntorna kvarstår. Under året förväntas räntorna minska vilket är mycket positivt.

**Moderbolaget**

Efter räkenskapsårets slut har inflation sjunkit men de höga räntorna kvarstår. Under året förväntas räntorna minska vilket är mycket positivt

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Olsson  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Bygghammar  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-20 07:25:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BYGGHAMMAR

Datum

Mattias Bygghammar

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

INVEST GROUP SVERIGE AB 556560-1944 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-20 07:06:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL OLSSON

Datum

Daniel Olsson

Leveranskanal: E-post

2024061104708

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Invest Group Sverige AB, org.nr 556560-1944

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Invest Group Sverige AB för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Invest Group Sverige AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 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

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Bygghammar  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2024-05-20 07:24:12 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BYGGHAMMAR

Datum

Mattias Bygghammar

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024061104711

