

Årsredovisning

för

Invectus Fastigheter i Kristianstad AB

556529-5119

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-09.

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

2025-06-09

Styrelsen för Invectus Fastigheter i Kristianstad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	13 897	12 708	11 984	11 331
Resultat efter finansiella poster	4 510	4 352	4 828	2 859
Soliditet (%)	31	31	29	25

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	10 625 962	840 868	16 486 830
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				840 868	-840 868	0
Årets resultat					1 243 369	1 243 369
Belopp vid årets utgång	100 000	4 900 000	20 000	11 466 830	1 243 369	17 730 199

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 466 829
årets vinst	1 243 369
	12 710 198
disponeras så att i ny räkning överföres	12 710 198
	12 710 198

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

Resultaträkning

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	13 897 456	12 708 254
Övriga rörelseintäkter	702 887	832 406
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	14 600 343	13 540 660

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-7 447 409	-6 378 430
Övriga externa kostnader	-165 084	-319 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 198 164	-1 198 164
Summa rörelsekostnader	-8 810 657	-7 895 868
Rörelseresultat	5 789 686	5 644 792

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	192 415	202 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 471 933	-1 495 072
Summa finansiella poster	-1 279 518	-1 292 342
Resultat efter finansiella poster	4 510 168	4 352 450

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag	-2 825 111	-2 650 000
Förändring av periodiseringsfonder	0	-532 000
Förändring av överavskrivningar	0	3 260
Summa bokslutsdispositioner	-2 825 111	-3 178 740
Resultat före skatt	1 685 057	1 173 710

Skatter

Skatt på årets resultat	-441 688	-332 842
Årets resultat	1 243 369	840 868

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	46 092 324	47 290 488
Inventarier, verktyg och installationer	3	13 099	13 099
Summa materiella anläggningstillgångar		46 105 423	47 303 587
Summa anläggningstillgångar		46 105 423	47 303 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 152	109 550
Fordringar hos koncernföretag		14 960 980	12 812 118
Övriga fordringar		312 223	418 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 358	44 944
Summa kortfristiga fordringar		15 513 713	13 384 799
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 767 869	5 423 361
Summa kassa och bank		6 767 869	5 423 361
Summa omsättningstillgångar		22 281 582	18 808 160
SUMMA TILLGÅNGAR		68 387 005	66 111 747

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

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

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	11 466 829	10 625 962
Årets resultat	1 243 369	840 868
Summa fritt eget kapital	12 710 198	11 466 830
Summa eget kapital	17 730 198	16 486 830

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	4 685 202	4 685 202
Summa obeskattade reserver	4 685 202	4 685 202

Avsättningar

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

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut	38 788 280	39 715 860
Summa långfristiga skulder	38 788 280	39 715 860

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	927 580	927 580
Förskott från kunder	115 302	87 157
Leverantörsskulder	427 540	365 562
Skulder till koncernföretag	2 992 436	1 224 028
Övriga skulder	163 128	125 102
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 979 809	1 916 896
Summa kortfristiga skulder	6 605 795	4 646 325

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 387 005

66 111 747

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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 722 834	63 722 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 722 834	63 722 834
Ingående avskrivningar	-21 612 346	-20 414 182
Årets avskrivningar	-1 198 164	-1 198 164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 810 510	-21 612 346
Ingående uppskrivningar	5 180 000	5 180 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 180 000	5 180 000
Utgående redovisat värde	46 092 324	47 290 488

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
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

	2024-12-31	2023-12-31
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	35 077 960	36 005 540
	38 788 280	39 715 860

Not 5 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	72 014 600	72 014 600
<i>(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)</i>	<i>(19 335 000)</i>	<i>(19 335 000)</i>
	72 014 600	72 014 600

Kristianstad

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Nilsson
Jonas Nilsson

2025-06-05

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-08

Grant Thornton Sweden AB

Lina Gustafsson
Lina Gustafsson
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 2024.

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 2024 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 2024 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kristianstad den 8 juni 2025

Grant Thornton Sweden AB

Lina Gustafsson
Lina Gustafsson

Auktoriserad revisor