

Årsredovisning
för
Invectus 8 & 10 AB
556966-7305

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 8 & 10 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

Företagets verksamhet är fastighetsförvaltning.

Bolaget är ett 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	7 455	6 906	6 617	6 601
Resultat efter finansiella poster	28	-329	237	2 069
Soliditet (%)	11	11	8	8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	3 865 403	962 299	4 877 702
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		962 299	-962 299	0
Årets resultat			90 871	90 871
Belopp vid årets utgång	50 000	4 827 702	90 871	4 968 573

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 827 702
årets vinst	90 871
	4 918 573
disponeras så att i ny räkning överföres	4 918 573
	4 918 573

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	7 454 888	6 905 888
Övriga rörelseintäkter	0	40 372
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	7 454 888	6 946 260

Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-4 273 325	-4 028 490
Övriga externa kostnader	-115 891	-144 861
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 117 962	-1 117 619
Summa rörelsekostnader	-5 507 178	-5 290 970
Rörelseresultat	1 947 710	1 655 290

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39 788	14 808
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 959 146	-1 999 027
Summa finansiella poster	-1 919 358	-1 984 219
Resultat efter finansiella poster	28 352	-328 929

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	0	2 650 000
Förändring av periodiseringsfonder	583 000	-795 000
Summa bokslutsdispositioner	583 000	1 855 000
Resultat före skatt	611 352	1 526 071

Skatter

Skatt på årets resultat	-520 481	-563 772
Årets resultat	90 871	962 299

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

65 140 776

66 133 238

Summa materiella anläggningstillgångar

65 140 776

66 133 238

Summa anläggningstillgångar

65 140 776

66 133 238

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

11 254

0

Fordringar hos koncernföretag

1 979 331

1 983 000

Övriga fordringar

8 933

324 090

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 755

39 314

Summa kortfristiga fordringar

2 038 273

2 346 404

Kassa och bank

Kassa och bank

1 390 318

1 356 736

Summa kassa och bank

1 390 318

1 356 736

Summa omsättningstillgångar

3 428 591

3 703 140

SUMMA TILLGÅNGAR

68 569 367

69 836 378

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 827 702

3 865 403

Årets resultat

90 871

962 299

Summa fritt eget kapital

4 918 573

4 827 702

Summa eget kapital

4 968 573

4 877 702

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

2 829 000

3 412 000

Summa obeskattade reserver

2 829 000

3 412 000

Långfristiga skulder

3

Övriga skulder till kreditinstitut

52 749 128

54 002 448

Summa långfristiga skulder

52 749 128

54 002 448

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 253 320

1 253 320

Leverantörsskulder

455 775

205 478

Skulder till koncernföretag

5 348 761

5 289 460

Skatteskulder

0

31 078

Övriga skulder

9 839

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

954 971

764 892

Summa kortfristiga skulder

8 022 666

7 544 228

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

68 569 367

69 836 378

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 148 615	79 148 615
Inköp	125 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 274 115	79 148 615
Ingående avskrivningar	-13 015 377	-11 897 758
Årets avskrivningar	-1 117 962	-1 117 619
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 133 339	-13 015 377
Utgående redovisat värde	65 140 776	66 133 238

Not 3 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som skall betalas mellan två och fem år	5 013 280	5 013 280
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	47 735 848	48 989 168
	52 749 128	54 002 448

Not 4 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 769 400	55 769 400
	55 769 400	55 769 400

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 8 & 10 AB, Org.nr. 556966-7305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Invectus 8 & 10 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 8 & 10 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 8 & 10 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 8 & 10 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 8 & 10 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