

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

Räkenskapsåret

2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Invest Group Sverige AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 10 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vara 30/3 23



Daniel Olsson

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Invest Group Sverige AB**  
556560-1944  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Invest Group Sverige AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

## 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 (namnändrat under 2022 från Daniol AB), 556757-2168.

Företaget har sitt säte i Vara.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärlden har under året drabbats kraftig inflation, krig i Ukraina samt efterdyningar av Corona pandemin. Påverkan på bolaget och koncernens verksamhet har varit begränsad och ledningen bedömer att påverkan av ovanstående inte medför någon väsentlig risk kopplat till verksamheten, finansiell ställning och fortsatt drift.

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	82 801	46 821	40 728	31 921
Resultat efter finansiella poster	27 167	6 375	62 426	53 998
Soliditet (%)	57,2	60,1	53,4	47,7
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 433	5 132	4 465	4 352
Resultat efter finansiella poster	35 143	73 532	1 251	40 952
Soliditet (%)	72,3	74,0	59,7	64,3

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	194 790 341	-107 013	194 883 328
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		-22 000 000		-22 000 000
Uppskrivning		52 371 131		52 371 131
Förskjutning mellan bundna och fria reserver		-28 973 423	28 973 423	0
Årets resultat		27 462 534	-760 961	26 701 573
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 000</b>	<b>223 650 583</b>	<b>28 105 449</b>	<b>251 956 032</b>

2023041905322

<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	83 729 882	73 595 246	172 474 094
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:						
Utdelning				-22 000 000		-22 000 000
Balanseras i ny räkning				73 595 246	73 595 246	0
Årets resultat					36 510 498	36 510 498
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>200 000</b>	<b>14 908 966</b>	<b>40 000</b>	<b>135 325 128</b>	<b>36 510 498</b>	<b>186 984 592</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	135 325 128
årets vinst	36 510 498
	<b>171 835 626</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	160 000 000
i ny räkning överföres	11 835 626
	<b>171 835 626</b>

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.

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

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		82 801 405	46 821 189
Aktiverat arbete för egen räkning		0	1 026 000
Övriga rörelseintäkter	2	29 141 715	5 379 616
		<b>111 943 120</b>	<b>53 226 805</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-5 370 834	-3 649 976
Handelsvaror		-7 905 144	-4 322 114
Övriga externa kostnader		-54 815 621	-25 781 424
Personalkostnader	3	-33 828 051	-24 894 775
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-13 070 769	-4 171 126
Övriga rörelsekostnader		-1 068	-581
		<b>-114 991 486</b>	<b>-62 819 996</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 048 366</b>	<b>-9 593 191</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	49 941 641	21 312 950
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	-16 853 031	-2 572 588
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		892 059	807 778
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 765 012	-3 580 034
		<b>30 215 657</b>	<b>15 968 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>27 167 290</b>	<b>6 374 914</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>27 167 290</b>	<b>6 374 914</b>
Skatt på årets resultat		-1 064 218	-43 071
Uppskjuten skatt		598 501	16 743
<b>Årets resultat</b>		<b>26 701 573</b>	<b>6 348 586</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		27 462 534	7 799 540
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-760 961	-1 450 953

2023041905323

## Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

6 180 001 240 000

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7 148 315 127 42 085 204

Förbättringar på annans fastighet

8 0 8 464 021

Inventarier, verktyg och installationer

9 11 819 560 12 852 213

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

2 242 895 0  
**162 377 582 63 401 438**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

10 219 934 899 194 007 775

Andra långfristiga fordringar

11 24 118 080 32 163 222

**244 052 979 226 170 997**

#### **Summa anläggningstillgångar**

**406 610 562 289 812 435**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Råvaror och förnödenheter

3 099 339 2 200 337

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

4 798 922 3 289 016

Övriga fordringar

12 382 088 19 384 113

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 975 415 1 538 714

**19 156 425 24 211 843**

##### *Kassa och bank*

11 505 080 8 056 796

#### **Summa omsättningstillgångar**

**33 760 844 34 468 976**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**440 371 406 324 281 411**

## Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		200 000	200 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		223 450 583	194 790 341
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>223 650 583</b>	<b>194 990 341</b>

#### Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande		28 105 449	-107 013
-------------------------------------	--	------------	----------

**Summa eget kapital** 251 756 032 194 883 328

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	12	23 562 136	5 620 637
------------------------	----	------------	-----------

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	88 293 844	67 194 678
Skulder till koncernföretag		39 838 255	32 420 000
Övriga skulder		3 419 501	0
		<b>131 551 600</b>	<b>99 614 678</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	3 506 652	7 213 543
Leverantörsskulder		5 141 187	3 298 667
Aktuella skatteskulder		1 158 278	58 587
Övriga skulder		8 148 377	7 304 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 547 144	6 287 665
		<b>33 501 638</b>	<b>24 162 768</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 440 371 406 324 281 411

2023041905325

## Koncernens

### Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

#### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

27 167 290

6 374 915

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m

13 201 614

4 171 126

Betald skatt

35 473

-43 071

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

**40 404 377**

**10 502 970**

#### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten

-899 002

-498 358

Förändring kundfordringar

-1 509 906

-1 718 661

Förändring av kortfristiga fordringar

7 464 386

-6 194 401

Förändring leverantörsskulder

1 842 520

285 115

Förändring av kortfristiga skulder

6 703 241

-19 349 781

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**54 005 616**

**-16 973 116**

#### Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar

-1

-300 000

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-15 767 466

-5 001 105

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

-97 799 906

-52 783 750

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

64 991 374

65 105 579

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-48 575 999**

**7 020 724**

#### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

33 710 614

22 572 000

Amortering av lån

-13 691 947

-9 855 505

Utbetald utdelning

-22 000 000

0

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-1 981 333**

**12 716 495**

#### Årets kassaflöde

**3 448 284**

**2 764 103**

#### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

8 056 796

5 292 693

Likvida medel vid årets slut

**11 505 080**

**8 056 796**

2023041905327

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		4 433 270	5 131 690
Övriga rörelseintäkter		0	21 542
		<b>4 433 270</b>	<b>5 153 232</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 226 741	-3 324 142
Personalkostnader	14	-180 661	-527 212
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 227 269	-819 730
		<b>-4 634 671</b>	<b>-4 671 084</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-201 401</b>	<b>482 148</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	15	36 000 000	75 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-655 704	-1 949 995
		<b>35 344 296</b>	<b>73 050 005</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>35 142 895</b>	<b>73 532 153</b>
Bokslutsdispositioner		787 642	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>35 930 537</b>	<b>73 532 153</b>
Uppskjuten skatt		579 961	63 093
<b>Årets resultat</b>		<b>36 510 498</b>	<b>73 595 246</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	16	40 864 756	42 085 204
Inventarier, verktyg och installationer	17	136 758	143 579
		<b>41 001 514</b>	<b>42 228 783</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	18, 19, 20	16 160 500	9 045 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>57 162 014</b>	<b>51 274 283</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		383 024	715 956
Fordringar hos koncernföretag		198 454 488	176 866 846
Övriga fordringar		0	14 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 239	125 688
		<b>198 857 751</b>	<b>177 723 105</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 553 618</b>	<b>4 161 223</b>
		<b>201 411 369</b>	<b>181 884 328</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**258 573 383** **233 158 611**

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		200 000	200 000
Uppskrivningsfond		14 908 966	14 908 966
Reservfond		40 000	40 000
		<b>15 148 966</b>	<b>15 148 966</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		135 325 128	83 729 882
Årets resultat		36 510 498	73 595 246
		<b>171 835 626</b>	<b>157 325 128</b>

**Summa eget kapital 186 984 592 172 474 094**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld 12 4 726 526 5 306 487

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 21 24 653 229 20 505 230  
Skulder till koncernföretag 39 520 000 32 420 000  
**Summa långfristiga skulder 64 173 229 52 925 230**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 852 000 652 000  
Förskott från kunder 0 7 242  
Leverantörsskulder 471 963 400 649  
Aktuella skatteskulder -27 448 10 638  
Övriga skulder 31 053 183 864  
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 1 361 468 1 198 407  
**Summa kortfristiga skulder 2 689 036 2 452 800**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 258 573 383 233 158 611**

2023041905329

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Not                      2022-01-01                      2021-01-01  
                                 -2022-12-31                      -2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	35 142 894	73 532 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 025 375	-7 442 414
Betald skatt	-23 460	-36 984

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

	<b>37 144 809</b>	<b>66 052 755</b>
--	-------------------	-------------------

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	332 932	-304 666
Förändring av kortfristiga fordringar	-21 467 578	-72 655 408
Förändring av leverantörsskulder	71 314	203 489
Förändring av kortfristiga skulder	-22 081	3 846 075
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>16 059 396</b>	<b>-2 857 755</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-270 863
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-7 115 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-7 115 000</b>	<b>-270 863</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	17 099 999	5 000 000
Amortering av lån	-5 652 000	-494 500
Utbetald utdelning	-22 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-10 552 001</b>	<b>4 505 500</b>

### Årets kassaflöde

	<b>-1 607 605</b>	<b>1 376 882</b>
--	-------------------	------------------

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 161 223	2 784 341
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 553 618</b>	<b>4 161 223</b>

2023041905330

## 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 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.

### 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.

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

#### Koncernen

	2022	2021
Statliga stöd pandemi	0	4 664 599
Vinst avyttring fastigheter	24 862 629	0
Övrigt	4 279 086	715 017
	<b>29 141 715</b>	<b>5 379 616</b>

### Not 3 Medelantalet anställda

#### Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda	58	41

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

#### Koncernen

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	49 941 641	21 312 750
	<b>49 941 641</b>	<b>21 312 750</b>

### Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

#### Koncernen

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	-16 853 031	-2 865 054
	<b>-16 853 031</b>	<b>-2 865 054</b>

2023041905333

**Not 6 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	0
Inköp	1	300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>300 001</b>	<b>300 000</b>
Ingående avskrivningar	-60 000	0
Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-120 000</b>	<b>-60 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>180 001</b>	<b>240 000</b>

**Not 7 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 738 834	18 467 971
Inköp	25 222 780	270 863
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 961 614</b>	<b>18 738 834</b>
Ingående avskrivningar	-2 413 274	-1 906 644
Förändring årets inköp	- 7 283 478	0
Årets avskrivningar	-1 013 031	-506 630
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 709 783</b>	<b>-2 413 274</b>
Ingående uppskrivningar	25 759 644	7 288 888
Årets uppskrivning	90 000 000	18 777 035
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-696 348	-306 279
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>115 063 296</b>	<b>25 759 644</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>148 315 127</b>	<b>42 085 204</b>

2023041905334

### Not 8 Förbättringar på annans fastighet Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 862 565	18 134 967
Omklassificeringar	0	-8 272 402
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 862 565</b>	<b>9 862 565</b>
Ingående avskrivningar	-1 398 544	-985 045
Omklassificeringar	0	572 757
Årets avskrivningar	0	-986 256
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 398 544</b>	<b>-1 398 544</b>
Årets nedskrivningar	-8 464 021	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-8 464 021</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>8 464 021</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 612 731	6 715 555
Omklassificering	8 014 755	8 272 402
Försäljning / utrantering	-6 962 390	-105 468
Inköp	2 569 935	4 730 242
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 235 031</b>	<b>19 612 731</b>
Ingående avskrivningar	-6 760 518	-2 391 777
Försäljningar / utrantering	2 523 510	11 865
Omklassificering	-5 124 324	-2 122 645
Årets avskrivningar	-2 054 139	-2 257 961
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 415 471</b>	<b>-6 760 518</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 819 560</b>	<b>12 852 213</b>

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

2023041905335

### Not 10 Finansiella anläggningstillgångar Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 996 945	207 146 998
Inköp	97 799 906	43 458 750
Försäljningar	-64 991 374	-59 757 928
Omklassificeringar	0	-850 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>222 805 477</b>	<b>189 996 945</b>
Ingående uppskrivningar	4 010 830	-12 000 445
Försäljningar	-11 825	1 157 000
Omklassificeringar	0	850 875
Årets uppskrivningar	0	14 003 400
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-6 869 583	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>-2 870 578</b>	<b>4 010 830</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>219 934 899</b>	<b>194 007 775</b>

### Not 11 Andra långfristiga fordringar Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 163 222	35 423 926
Tillkommande fordringar	5 689 498	14 200 031
Avgående fordringar	-23 254 951	-14 716 182
Omklassificeringar	9 520 311	-2 744 553
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 118 080</b>	<b>32 163 222</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 118 080</b>	<b>32 163 222</b>

2023041905336

### Not 12 Uppskjuten skatteskuld Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	5 620 637	1 769 311
Uppskrivning fastighet	18 540 000	3 868 069
Övrigt	-598 501	-16 743
	<b>23 562 136</b>	<b>5 620 637</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	5 306 487	1 501 511
Årets avsättning till följd av uppskrivning av fastigheter	0	3 868 069
Årets förändring pga planerlig avskrivning	-579 961	-63 093
	<b>4 726 526</b>	<b>5 306 487</b>

### Not 13 Upplåning Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	88 293 844	67 194 678
	<b>88 293 844</b>	<b>67 194 678</b>

Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen 25 779 230 kr (få 17 897 230 kr).

### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	3 506 652	7 213 543
	<b>3 506 652</b>	<b>7 213 543</b>

### Not 14 Medelantalet anställda Moderbolaget

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

### Not 15 Resultat från andelar i koncernföretag Moderbolaget

	2022	2021
Anteciperad utdelning	49 000 000	75 000 000
Nedskrivningar	-13 000 000	0
	<b>36 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

**Not 16 Byggnader och mark  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 738 834	18 467 971
Inköp	0	270 863
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 738 834</b>	<b>18 738 834</b>
Ingående avskrivningar	-2 413 274	-1 906 644
Årets avskrivningar	-524 100	-506 630
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 937 374</b>	<b>-2 413 274</b>
Ingående uppskrivningar	25 759 644	7 288 888
Årets uppskrivningar	0	18 777 035
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-696 348	-306 279
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>25 063 296</b>	<b>25 759 644</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 864 756</b>	<b>42 085 204</b>

**Not 17 Inventarier, verktyg och installationer  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 200	195 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>195 200</b>	<b>195 200</b>
Ingående avskrivningar	-51 621	-44 800
Årets avskrivningar	-6 821	-6 821
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-58 442</b>	<b>-51 621</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>136 758</b>	<b>143 579</b>

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

**Not 18 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 045 500	9 045 500
Inköp	7 115 000	0
Aktieägartillskott	13 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 160 500</b>	<b>9 045 500</b>
Årets nedskrivningar	-13 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-13 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 160 500</b>	<b>9 045 500</b>

2023041905338

### Not 19 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	7 065 000
Invest Group Sverige Drift AB	100%	100%	500	50 000
				<b>16 160 500</b>

	Org.nr	Säte
Invest Group Sverige Fastigheter AB	556986-1924	Vara
AB Insula	556014-6986	Göteborg
Invest Group Sverige Drift AB	559144-7809	Vara

### Not 20 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar (med marknadsvärde)

#### Koncernen

#### 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	7 065 000
Invest Group Sverige Drift AB	100%	100%	500	50 000
				<b>16 160 500</b>

	Org.nr	Säte
Invest Group Sverige Fastigheter AB	556986-1924	Vara
AB Insula	556014-6986	Göteborg
Invest Group Sverige Drift AB	559144-7809	Vara

### Not 21 Långfristiga skulder

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 245 230	17 897 230
	<b>21 245 230</b>	<b>17 897 230</b>

2023041905339

**Not Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	2 000 000	4 000 000
Fastighetsinteckningar	34 825 000	25 075 000
Pantsatta Brf andelar	125 019 075	80 335 900
Borgen	2 506 055	3 399 827
	<b>164 350 130</b>	<b>112 810 727</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 575 000	25 075 000
Borgen	12 506 055	3 399 827
	<b>41 081 055</b>	<b>28 474 827</b>

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

Efter räkenskapsårets slut har inflation och ränta fortsatt att öka. Detta har dock inte väsentligen påverkat koncernen.

**Moderbolaget**

Efter räkenskapsåret slut har inflation och räntor fortsatt att öka. Detta har dock inte väsentligen påverkat bolaget.

2023041905340

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma 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

**INVEST GROUP SVERIGE AB** 556560-1944 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-10 13:13:04 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL OLSSON

Datum

Daniel Olsson

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-03-10 14:19:31 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BYGGHAMMAR

Datum

Mattias Bygghammar

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023041905341

# 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 2022.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 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 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.

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 2022 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 moderbolaget och koncernen 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 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
- 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.

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**

**2023-03-10 14:19:10 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BYGGHAMMAR

Datum

Mattias Bygghammar

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023041905344