

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

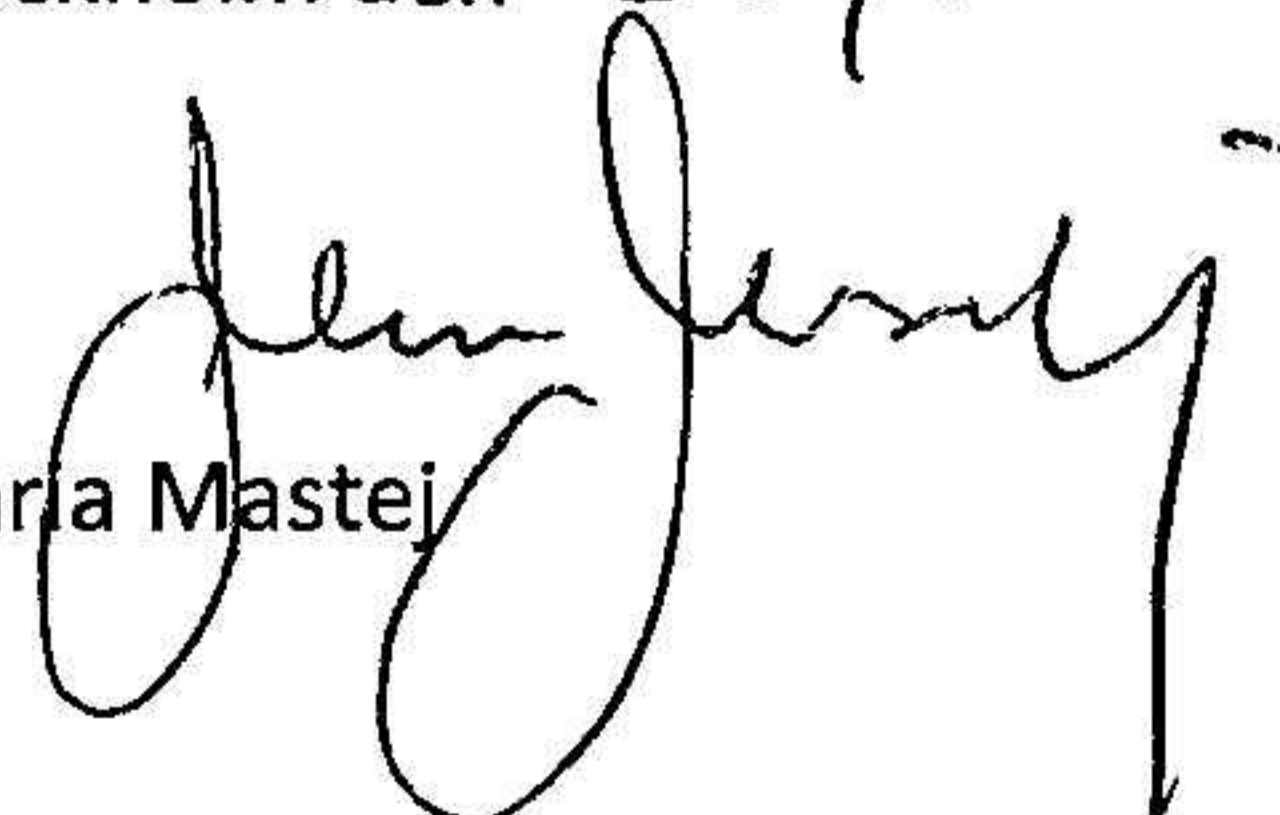
Invela Ellipsvägen 15 AB  
556690-9510

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 30 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30/6-2025

  
Maria Mastej

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Invela Ellipsvägen 15 AB  
556690-9510

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6



Invela Ellipsvägen 15 AB  
556690-9510

## ÅRSREDOVISNING FÖR INVELA ELLIPSVÄGEN 15 AB

Styrelsen och verkställande direktören för Invela Ellipsvägen 15 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Ellipsen 5 i Huddinge.

Bolaget har under året bytt företagsnamn från Corem Ellipsvägen AB till Invela Ellipsvägen 15 AB.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 1 950 tkr.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter (tkr)	3 874	3 550	2 208	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-489	1 202	205	-1 446
Soliditet	2%	13%	3%	4%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då bolagets fastighet var vakant under 2021.

#### Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Balanserat				
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	-	1 147	1 850	3 097
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			1 850	-1 850	0
Fusionsresultat			-3 442		-3 442
Erhållet aktieägartillskott			1 950		1 950
Årets resultat				-952	-952
<b>Utgående balans</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>1 505</b>	<b>-952</b>	<b>653</b>



Invela Ellipsvägen 15 AB  
556690-9510

### Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	1 505 187
Årets förlust	-952 481
	<u>552 706</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	552 706
	<u>552 706</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.



Invela Ellipsvägen 15 AB  
556690-9510

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hyresintäkter		3 874	3 550
Övriga rörelseintäkter		22	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 896</b>	<b>3 550</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-399	-1 759
Övriga externa kostnader		-446	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 178	-
Övriga rörelsekostnader		-1	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 024</b>	<b>-1 759</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 872</b>	<b>1 791</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	173	279
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 534	-868
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 361</b>	<b>-589</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-489</b>	<b>1 202</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-286	-
Övriga bokslutsdispositioner		-	1 184
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-286</b>	<b>1 184</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-775</b>	<b>2 386</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-177	-536
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-952</b>	<b>1 850</b>

Invela Ellipsvägen 15 AB  
556690-9510

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	52 564	13 193
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	2 007
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 564</b>	<b>15 200</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	8	132	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>132</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 696</b>	<b>15 200</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	11
Fordringar hos koncernföretag		3 128	8 462
Övriga fordringar		4	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109	-
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 241</b>	<b>8 481</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 241</b>	<b>8 481</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 937</b>	<b>23 681</b>



Invela Ellipsvägen 15 AB  
556690-9510

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 505	1 147
Årets resultat		-952	1 850
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>553</b>	<b>2 997</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>653</b>	<b>3 097</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		286	-
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>286</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Skulder till koncernföretag		52 070	19 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 070</b>	<b>19 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2	11
Skulder till koncernföretag		1 469	191
Skatteskulder		185	8
Övriga skulder		213	208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 059	966
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 928</b>	<b>1 384</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 937</b>	<b>23 681</b>



Invela Ellipsvägen 15 AB  
556690-9510

---

## NOTER

---

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret då man tillämpade RFR2-regelverket. Bytet har skett med anledning av att bolaget bytt koncerntillhörighet och även uppfyller kraven för att få använda sig av K2.

#### *Avskrivningar*

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	
- Byggnader	25 år
- Byggnadsinventarier	10 år

---

### Not 2 Allmän information

Bolaget ägs av Invela Holding 4 AB, org nr 559430-8974, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership, org nr B260570, med säte i Luxemburg.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

---

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 0 tkr (fg år 279).

---

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -2 103 tkr (fg år -867).



Invela Ellipsvägen 15 AB  
556690-9510

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 313	23 607
Omklassificeringar m.m.	2 258	-
Aktivering	-	2 706
Fusion	38 542	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>67 113</b>	<b>26 313</b>
Ingående avskrivningar	-13 120	-12 288
Omklassificeringar m.m.	-251	-
Årets avskrivningar	-1 178	-832
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-14 549</b>	<b>-13 120</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>52 564</b>	<b>13 193</b>

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 258	126
Omklassificeringar m.m.	-2 258	-
Aktivering	-	2 132
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>2 258</b>
Ingående avskrivningar	-251	-126
Omklassificeringar m.m.	251	0
Årets avskrivningar	-	-125
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-251</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2 007</b>

#### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	4 677
Inköp	-	161
Aktivering	-	-4 838
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Tillkommande poster	132	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>132</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>132</b>	<b>0</b>

Invela Ellipsvägen 15 AB  
556690-9510

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	-	-
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	52 070	19 200
<b>Redovisat värde</b>	<b>52 070</b>	<b>19 200</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	52 703	-
<b>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</b>	<b>52 703</b>	<b>0</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 703</b>	<b>0</b>

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Fastén  
Ordförande

Maria Mastej  
Verkställande Direktör

Dan Epsten

Martin Sandgärde

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557550547480

## Dokument

**966 ÅR Invela Ellipsvägen 15 AB 2024**

Huvuddokument

9 sidor

Startades 2025-06-26 13:36:57 CEST (+0200) av Jakob

Attås (JA)

Färdigställt 2025-06-27 17:10:42 CEST (+0200)

## Initierare

**Jakob Attås (JA)**

[jakob.attas@amblin.se](mailto:jakob.attas@amblin.se)

## Signerare

**Mikael Fastén (MF)**

Personnummer 19710913-7856

[mifa@nrep.com](mailto:mifa@nrep.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"BENGT MIKAEL FASTÉN"

Signerade 2025-06-27 09:47:28 CEST (+0200)

**Maria Mastej (MM)**

Personnummer 19820610-0706

[maria@invela.se](mailto:maria@invela.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARIA MASTEJ"

Signerade 2025-06-26 18:48:49 CEST (+0200)

**Dan Epsten (DE)**

Personnummer 19761210-9277

[dan@invela.se](mailto:dan@invela.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Epsten"

Signerade 2025-06-26 18:23:35 CEST (+0200)

**Martin Sandgärde (MS)**

Personnummer 19850307-0313

[masd@nrep.com](mailto:masd@nrep.com)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Martin Sandgärde"

Signerade 2025-06-27 17:05:47 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550547480

David Wijkander (DW)  
Personnummer 19870530-0138  
david.wijkander@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"David Johan Erik Wijkander"  
Signerade 2025-06-27 17:10:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Invela Ellipsvägen 15 AB, org.nr 556690-9510

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Invela Ellipsvägen 15 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Invela Ellipsvägen 15 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 för Invela Ellipsvägen 15 AB.

### 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 Invela Ellipsvägen 15 AB 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen 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 har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Invela Ellipsvägen 15 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 ledamöter och verkställande direktören 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 Invela Ellipsvägen 15 AB 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2025-06-27 15:10:09 UTC*

---

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250702:2025070336364