


Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Avalato Properties AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-02-11. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg den ¹¹/02 - 2026

Anders Johansson

Årsredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31
Avalato Properties AB, 559060-7825

Årsredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31
Avalato Properties AB, 559060-7825

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Avalato Properties AB avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska utveckla, förvalta, äga och hyra ut fastigheter.

Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser av väsentlig betydelse för företaget finns att rapportera.

Flerårsöversikt (kr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-635 624	-240 939	-289 317	-436 131
Soliditet, %	47	50	52	56

Förändring eget kapital (kr)	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	50 000	-	7 757 579
Årets resultat			-635 624
Belopp vid årets utgång	50 000	-	7 121 955

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 10 850 tkr (10 850 tkr).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Resultatdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

Balanserat resultat	7 757 579
Årets resultat	-635 624

Summa kronor	7 121 955
---------------------	------------------

Disponeras på följande sätt

Balanseras i ny räkning	7 121 955
-------------------------	-----------

Summa kronor	7 121 955
---------------------	------------------

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		-	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-99 998	-80 805
Summa rörelsekostnader		-99 998	-80 805
Rörelseresultat		-99 998	-80 805
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-146 075	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	72 553	74 938
Räntekostnader och liknande resultatposter		-462 104	-235 072
Summa finansiella poster		-535 626	-160 134
Resultat efter finansiella poster		-635 624	-240 939
Resultat före skatt		-635 624	-240 939
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		-635 624	-240 939

2026021705054

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	12 855 478	12 855 478
Fordringar hos koncernföretag	5	2 363 851	2 509 925
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 219 329	15 365 403
Summa anläggningstillgångar		15 219 329	15 365 403
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		27 123	27 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 491	74 938
Summa kortfristiga fordringar		174 614	102 062
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 293	45 444
Summa kassa och bank		11 293	45 444
Summa omsättningstillgångar		185 907	147 506
SUMMA TILLGÅNGAR		15 405 236	15 512 909

2026021705055

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (500 aktier)		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 757 579	7 998 518
Årets resultat		-635 624	-240 939
Summa fritt eget kapital		7 121 955	7 757 579
Summa eget kapital		7 171 955	7 807 579
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 500	-
Övriga skulder		8 190 781	7 675 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 000	30 000
Summa kortfristiga skulder		8 233 281	7 705 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 405 236	15 512 909

2026021705056

NOTER (kr)

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag (K2).

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Not 2 Anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	-	-

Not 3 Räntor inom koncernen

	2025	2024
Ränteintäkter	72 553	74 938
Ränteutgifter	-	-

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	12 855 478	12 855 478
Redovisat värde vid årets slut	12 855 478	12 855 478

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag/ Org nr	Kapital- andel i %	Redovisat värde
Avalato Properties Spain SL, B93545200, Spanien	100	12 855 478
		12 855 478

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

NOTER (kr)

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 509 925	-
Omklassificering från kortfristiga fordringar	-	2 509 925
Årets valutakursdifferenser	-146 074	-
Utgående ack anskaffningsvärden	2 363 851	2 509 925

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga

Not 7 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse för företaget finns att rapportera.

Årsredovisningen upprättades 2026-02-11

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Anders Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift.

Henrik Lundin
Auktoriserad revisor Far

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANDERS JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 0c597c12e1b8b4[...]814f15463e3ef

IP: 178.174.xxx.xxx

2026-02-11 15:58:06 UTC



Ulf Henrik Lundin

Revisor

Serienummer: 8b9a31c8678806[...]6f6034a2a5d42

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-02-11 16:04:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i



Avalato Properties AB

Organisationsnummer 559060-7825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Avalato Properties AB för år 2025-01-01-2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Avalato Properties ABs finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Avalato Properties AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 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

Mina 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

2026021705060

Penneo dokumentnyckel: 4M45A-NZD3W-SX9U8-8COK-HB8XF-1X801

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Avalato Properties AB för år 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Avalato Properties AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Henrik Lundin
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ulf Henrik Lundin

Revisor

Serienummer: 8b9a31c8678806[...]6f6034a2a5d42

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-02-11 16:04:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2026021705062

Penneo dokumentnyckel: 4M45A-NZD3W-SX9U8-8COKJ-HB8XF-TX801