

**Årsredovisning**  
för  
**Ivato Fastigheter AB**  
559241-4980

Räkenskapsåret

2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Ivato Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 20 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 20 maj 2025

  
Niklas Bauer

**Årsredovisning**  
för  
**Ivato Fastigheter AB**  
559241-4980  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Ivato Fastigheter 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

### Information om verksamheten

Företaget registrerades i februari 2020 och har som verksamhet att äga och förvalta aktier i dotter- och intresseföretag och därigenom projektera innehav av bostäder och kommersiella fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har lämnat tillskott till dotterbolag som investerat i fastigheter.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Ivato AB	250	250

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	-46	18 255	1 254	-38
Balansomslutning	174 614	154 440	143 953	128 852
Soliditet (%)	87,6	99,1	90,4	100,0
Avkastning på eget kap. (%)	0,0	11,9	1,0	0,0
Kassalikviditet (%)	0,1	1 494,4	81,2	1 649,7

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	130 066 149	22 892 986	152 984 135
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		22 892 986	-22 892 986	0
Årets resultat			-46 286	-46 286
Belopp vid årets utgång	25 000	152 959 135	-46 286	152 937 849

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	152 959 135
årets förlust	-46 286
	<b>152 912 849</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	152 912 849
	<b>152 912 849</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-46 990	-53 162
		<b>-46 990</b>	<b>-53 162</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-46 990</b>	<b>-53 162</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	602	22 781 617
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	1 131
		<b>704</b>	<b>22 782 748</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-46 286</b>	<b>22 729 586</b>
Lämnade koncernbidrag		0	-4 474 600
Mottagna koncernbidrag		0	4 638 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-46 286</b>	<b>22 892 986</b>
Skatt på årets resultat	4	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-46 286</b>	<b>22 892 986</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

5, 6

174 591 691

132 687 114

**174 591 691**

**132 687 114**

**Summa anläggningstillgångar**

**174 591 691**

**132 687 114**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

0

21 666 093

Övriga fordringar

5 119

15 434

**5 119**

**21 681 527**

*Kassa och bank*

17 588

71 134

**Summa omsättningstillgångar**

**22 707**

**21 752 661**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**174 614 398**

**154 439 775**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

152 959 135

130 066 150

Årets resultat

-46 286

22 892 986

**152 912 849**

**152 959 136**

**Summa eget kapital**

**152 937 849**

**152 984 136**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

0

1 575

Skulder till koncernföretag

21 661 549

1 439 066

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 000

14 998

**Summa kortfristiga skulder**

**21 676 549**

**1 455 639**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**174 614 398**

**154 439 775**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Anläggningstillgångar

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapiteltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Not 2 Uppgifter om moderföretag**

Företaget upprättar inte koncernårsredovisning då den upprättas av överordnat moderbolag i enlighet med ÅRL 7 kap 2§. Koncernårsredovisning upprättas av Ivato AB, org. nr 559207-7233 med säte i Stockholm.

### **Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2024	2023
Erhållna utdelningar	0	22 784 000
Resultat vid avyttringar	602	-2 383
	<b>602</b>	<b>22 781 617</b>

### **Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt - utan procent**

	2024	2023
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-46 286	22 892 986
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-9 535	4 715 955
Ej avdragsgilla kostnader	0	491
Ej skattepliktiga intäkter	-145	-4 693 744
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	9 680	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0	-22 702
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	132 687 114	132 699 914
Försäljningar	0	-12 800
Lämnade aktieägartillskott	41 904 577	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>174 591 691</b>	<b>132 687 114</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>174 591 691</b>	<b>132 687 114</b>

**Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
LisaHem AB (fd Ivato Sverige AB)	100%	100%	250	157 229 962
Ivato Holmviksskogen	100%	100%	25 000	17 336 729
Toppmurklan 9 och 11 AB	100%	100%	25 000	25 000
				<b>174 591 691</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
LisaHem AB (fd Ivato Sverige AB)	559252-5744	Stockholm
Ivato Holmviksskogen	559381-1820	Stockholm
Toppmurklan 9 och 11 AB	559368-3443	Stockholm

**Not 7 Eventualförpliktelser**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Eventualförpliktelser	100 333 300	84 558 300
	<b>100 333 300</b>	<b>84 558 300</b>

2025061138042

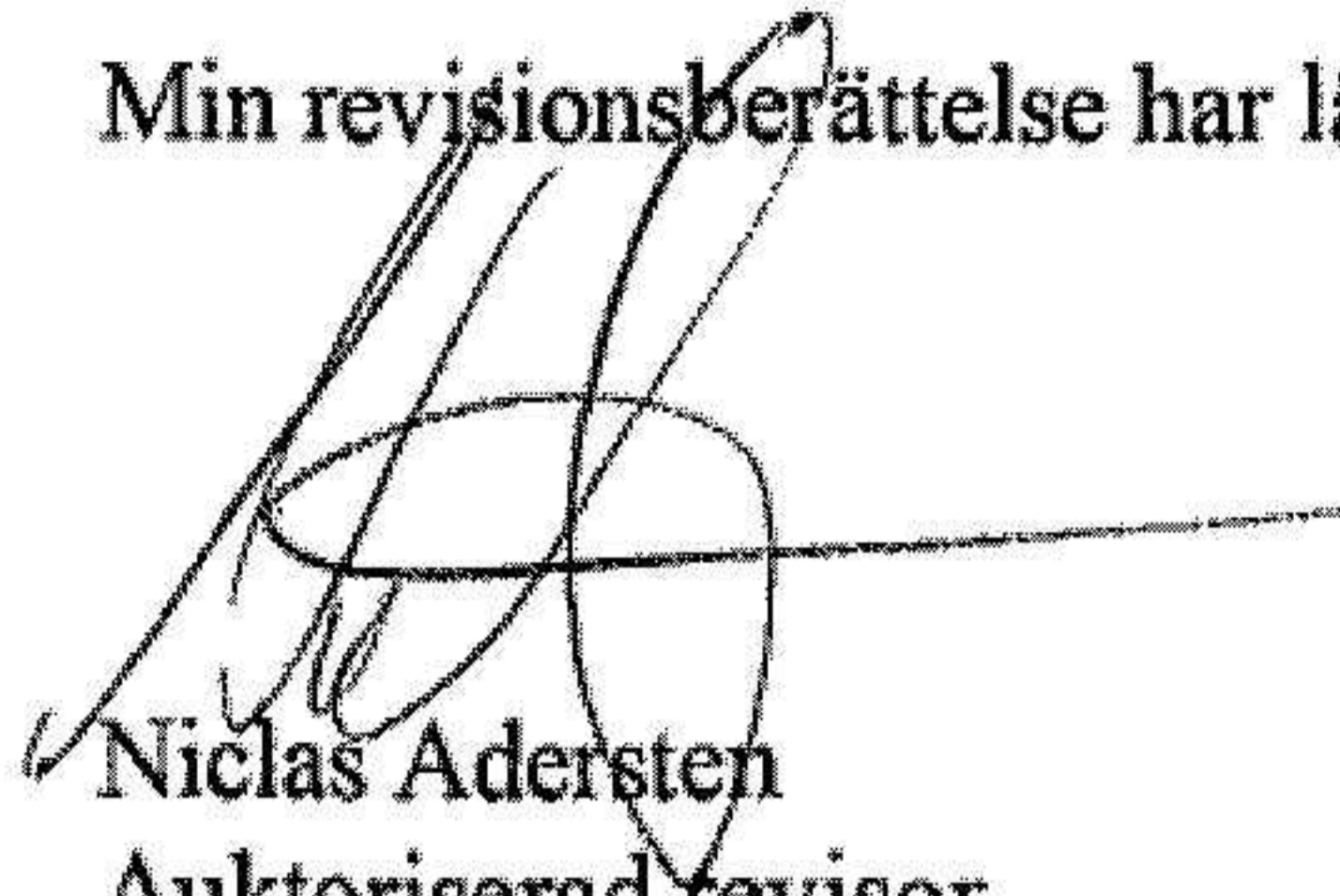
Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm den 12 maj 2025



Niklas Bauer  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2025



Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ivato Fastigheter AB  
Org.nr. 559241-4980

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ivato Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ivato Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ivato Fastigheter AB enligt god revisorssed 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 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ivato Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Ivato Fastigheter 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 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. 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

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 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.

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.

Stockholm den 12 maj 2025

Niclas Adersten

Auktoriserad revisor

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Ivato AB**  
559207-7233  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Ivato AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning 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

### Information om verksamheten

Bolaget registrerades 2019-05-31 och har som verksamhet att äga och förvalta aktier i dotterbolag och därigenom förvärva, förädla och förvalta bostadsfastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året skrivit ned en stor fordran.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Ivato Holding AB	176 350	100

Bolaget har under räkenskapsåret fått en ny ägare, Ivato Holding AB, org.nr 559503-6731, vars första räkenskapsår slutar 2025-12-31.

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	
Resultat efter finansiella poster	-61 929	231	45 060	
Balansomslutning	367 063	348 559	337 503	
Avkastning på eget kap. (%)	-38,8	0,1	22,8	
Soliditet (%)	43,2	50,6	52,2	
Kassalikviditet (%)	38,8	84,7	450,0	
Riskbuffert sysseksatt kap. (%)	-30,21	-2,18	11,72	
<b>Moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat efter finansiella poster	-56 362	3 021	1 569	1 470
Balansomslutning	148 042	179 794	172 130	165 750
Avkastning på eget kap. (%)	-38,7	1,9	1,0	1,0
Soliditet (%)	98,5	88,0	88,3	90,8
Kassalikviditet (%)	3 929,8	611,1	1 217,6	1 826,8
Riskbuffert syselsatt kap. (%)	-40,7	0,6	-0,4	-1,3

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Fri överkurs- fond	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
<b>Koncernen</b>					
Belopp vid årets ingång	176 350	25 000 000	126 223 650	24 955 501	176 355 501
Erhållna aktieägartillskott		43 953 866			43 953 866
Årets resultat				-61 543 305	-61 543 305
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>176 350</b>	<b>68 953 866</b>	<b>126 223 650</b>	<b>-36 587 804</b>	<b>158 766 062</b>
	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Moderbolaget</b>					
Belopp vid årets ingång	176 350	126 223 650	25 512 962	6 305 088	158 218 050
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			6 305 088	-6 305 088	0
Erhållna aktieägartillskott			43 953 866		43 953 866
Årets resultat				-56 362 401	-56 362 401
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>176 350</b>	<b>126 223 650</b>	<b>75 771 916</b>	<b>-56 362 401</b>	<b>145 809 515</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	126 223 650
balanserad vinst	75 771 916
årets förlust	-56 362 401
	<b>145 633 165</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	145 633 165
	<b>145 633 165</b>

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

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter		17 344 986	14 646 145
Övriga rörelseintäkter		329 154	1 468 940
		<b>17 674 140</b>	<b>16 115 085</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-2 907 484	-4 054 747
Förvaltningskostnader		-2 449 399	-1 755 858
Övriga externa kostnader		-5 496 167	-3 050 103
Personalkostnader	2	-4 140 699	-3 619 608
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 051 078	-4 459 073
Övriga rörelsekostnader		0	-442 409
		<b>-21 044 827</b>	<b>-17 381 798</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 370 687</b>	<b>-1 266 713</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-50 423 531	-29
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		826 556	8 378 353
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 961 858	-6 880 417
		<b>-58 558 833</b>	<b>1 497 907</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-61 929 520</b>	<b>231 194</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-61 929 520</b>	<b>231 194</b>
Skatt på årets resultat		0	-334 382
Uppskjuten skatt		385 641	265 126
<b>Årets resultat</b>		<b>-61 543 878</b>	<b>161 938</b>

## Koncernens Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	3	326 032 763	240 715 334
Förbättringsutgifter på annans fastighet	4	11 167 478	11 771 028
Inventarier, verktyg och installationer	5	14 658	32 441
Pågående ombyggnationer, nyanläggningar och förskott	6	8 402 200	15 671 635
		<b>345 617 099</b>	<b>268 190 438</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	9 780 756	9 780 756
Uppskjuten skattefordran	8	982 197	596 556
		<b>10 762 953</b>	<b>10 377 312</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>356 380 052</b>	<b>278 567 750</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 655 255	1 923 415
Aktuella skattefordringar		85 118	0
Övriga fordringar	9	33 437	50 856 888
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		346 244	356 672
		<b>2 120 054</b>	<b>53 136 975</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 562 928</b>	<b>16 853 802</b>
		<b>10 682 982</b>	<b>69 990 777</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**367 063 034** **348 558 527**

## Koncernens Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		176 350	176 350
Övrigt tillskjutet kapital		220 133 017	151 223 650
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-61 543 305	24 955 501
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>158 766 062</b>	<b>176 355 501</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>158 766 062</b>	<b>176 355 501</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut	10	51 180 284	96 183 300
Övriga skulder		0	15 513 808
		<b>51 180 284</b>	<b>111 697 108</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	145 487 300	51 480 284
Leverantörsskulder		1 520 051	1 609 196
Aktuella skatteskulder		0	449 242
Övriga skulder		2 423 197	1 666 441
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 686 140	5 300 754
		<b>157 116 688</b>	<b>60 505 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>367 063 034</b>	<b>348 558 526</b>

**Koncernens  
Kassaflödesanalys**

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-61 929 520	231 194
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	12	69 094 964	3 678 075
Betald skatt		-534 360	361 783
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>6 631 084</b>	<b>4 271 052</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		268 160	-990 213
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 768 553	-7 961 142
Förändring leverantörsskulder		-89 145	205 213
Förändring av kortfristiga skulder		1 582 200	1 969 593
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 376 254</b>	<b>-2 505 497</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-83 918 620	-61 925 689
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	8 629 083
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-280 756
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-83 918 620</b>	<b>-53 577 362</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		79 304 000	30 800 000
Amortering av lån		-300 000	-462 726
Utbetald utdelning		0	-21 716 000
Förändring kortfristiga placeringar		0	-220 135
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>79 004 000</b>	<b>8 401 139</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-8 290 874</b>	<b>-47 681 720</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		16 853 802	64 535 521
Likvida medel vid årets slut		<b>8 562 928</b>	<b>16 853 801</b>

Ivato AB  
Org.nr 559207-7233

7 (18)

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga rörelseintäkter		228 750	0
		<b>228 750</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 826 939	-1 160 526
Personalkostnader	2	-4 140 701	-3 619 608
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 883	-9 883
		<b>-5 977 523</b>	<b>-4 790 017</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 748 773</b>	<b>-4 790 017</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	14	-50 423 531	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		194	8 042 980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 291	-231 875
		<b>-50 613 628</b>	<b>7 811 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-56 362 401</b>	<b>3 021 088</b>
Erhållna koncernbidrag		0	3 284 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-56 362 401</b>	<b>6 305 088</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-56 362 401</b>	<b>6 305 088</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

5 7 412 17 295  
7 412 17 295

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

13 128 901 118 128 901 118  
128 901 118 128 901 118

**Summa anläggningstillgångar**

**128 908 530 128 918 413**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

14 422 483 0

Övriga fordringar

9 1 629 50 630 338

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

180 500 48 269  
14 604 612 50 678 607

##### *Kassa och bank*

4 528 490 196 726

**Summa omsättningstillgångar**

**19 133 102 50 875 333**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**148 041 632 179 793 746**

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

176 350

176 350

**176 350**

**176 350**

##### *Fritt eget kapital*

Fri överkursfond

126 223 650

126 223 650

Balanserad vinst eller förlust

75 771 916

25 512 962

Årets resultat

-56 362 401

6 305 088

**145 633 165**

**158 041 700**

**Summa eget kapital**

**145 809 515**

**158 218 050**

#### Långfristiga skulder

11

Övriga skulder

0

15 513 808

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**15 513 808**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

70 780

112 427

Skulder till koncernföretag

0

5 511 517

Aktuella skatteskulder

2 170

144 190

Övriga skulder

194 025

132 122

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 965 142

161 632

**Summa kortfristiga skulder**

**2 232 117**

**6 061 888**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**148 041 632**

**179 793 746**

Ivato AB  
Org.nr 559207-7233

10 (18)

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-56 362 401	3 021 088
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12	62 612 314	9 883
Betald skatt		-142 020	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>6 107 893</b>	<b>3 030 971</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 242 266	-8 131 218
Förändring av leverantörsskulder		-41 647	59 180
Förändring av kortfristiga skulder		-8 492 216	4 583 659
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-25 668 236</b>	<b>-457 408</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		30 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>30 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>4 331 764</b>	<b>-457 408</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		196 726	654 134
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 528 490</b>	<b>196 726</b>

## 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.

Intäktshyror redovisas linjärt över perioden då den som hyrs disponeras av hyrestagaren.

### Koncernredovisning

#### Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

#### Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

#### Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

#### 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 avskrivningsprocent tillämpas:

### **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.

### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Leasingavtal**

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Koncernförhållanden**

Ivato AB är moderbolag till helägda dotterbolaget Ivato Fastigheter AB, org.nr: 559241-4980. Ivato Fastigheter AB är i sin tur moderföretag till de helägda dotterbolagen LisaHem AB, org.nr: 559252-5744, Ivato Holmviksskogen AB, org.nr: 559381-1820, Toppmurklan 9 och 11 AB, org.nr: 559368-3443 samtliga bolag har säte i Stockholm.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Riskbuffert sysselsatt kap. (%)

Skillnaden (i procentenheter) mellan avkastning på sysselsatt kapital och låneränta.

I beräkningen av sysselsattkapital för 2024 är nedskrivningar inkluderade i de finansiella intäkterna.

**Not 2 Medelantalet anställda  
Koncernen**

	2024	2023
Medelantalet anställda	4	3

**Moderbolaget**

	2024	2023
Medelantalet anställda	4	3

**Not 3 Förvaltningsfastigheter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	249 346 833	208 389 166
Inköp	75 516 420	48 046 441
Försäljningar/utrangeringar	-554 558	-8 187 223
Omklassificeringar	15 661 335	1 098 449
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>339 970 030</b>	<b>249 346 833</b>
Ingående avskrivningar	-8 631 499	-4 615 514
Försäljningar/utrangeringar	123 977	25 090
Årets avskrivningar	-5 429 745	-4 041 075
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 937 267</b>	<b>-8 631 499</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>326 032 763</b>	<b>240 715 334</b>

**Not 4 Förbättringsutgifter på annans fastighet  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 071 008	0
Inköp	0	4 660 865
Omklassificeringar	0	7 410 143
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 071 008</b>	<b>12 071 008</b>
Ingående avskrivningar	-299 980	0
Årets avskrivningar	-603 550	-299 980
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-903 530</b>	<b>-299 980</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 167 478</b>	<b>11 771 028</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 149	69 149
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 149</b>	<b>69 149</b>
Ingående avskrivningar	-36 708	-18 929
Årets avskrivningar	-17 783	-17 779
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-54 491</b>	<b>-36 708</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 658</b>	<b>32 441</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 649	29 649
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 649</b>	<b>29 649</b>
Ingående avskrivningar	-12 354	-2 471
Årets avskrivningar	-9 883	-9 883
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 237</b>	<b>-12 354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 412</b>	<b>17 295</b>

**Not 6 Pågående ombyggnationer, nyanläggningar och förskott  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 671 635	15 063 836
Inköp	8 402 200	9 218 383
Försäljningar/utrangeringar	-10 300	0
Omklassificeringar	-15 661 335	-8 610 584
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 402 200</b>	<b>15 671 635</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 402 200</b>	<b>15 671 635</b>

**Not 7 Finansiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 780 756	9 500 000
Inköp	0	280 756
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 780 756	9 780 756
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 780 756</b>	<b>9 780 756</b>

**Not 8 Uppskjuten skattefordran  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	596 556	331 430
Årets avsättningar	385 641	314 433
Under året återförda belopp	0	-49 307
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>982 197</b>	<b>596 556</b>

**Not 9 Övriga fordringar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	5 119	314 640
Övriga fordringar	28 319	55 523
Lånefordringar	0	50 486 725
	<b>33 438</b>	<b>50 856 888</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	36	142 020
Övriga fordringar	1 593	1 593
Lånefordringar	0	50 486 725
	<b>1 629</b>	<b>50 630 338</b>

**Not 10 Skulder som avser flera poster  
Koncernen**

Koncernens banklån om 196 667 584 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	51 180 284	96 183 300
	<b>51 180 284</b>	<b>96 183 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	145 487 300	51 480 284
	<b>145 487 300</b>	<b>51 480 284</b>

**Not 11 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	6 051 078	4 358 834
Nedskrivningar	63 032 931	100 239
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-1 233 752
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	0	441 973
Övrigt	10 382	10 781
	<b>69 094 391</b>	<b>3 678 075</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	9 883	9 883
Nedskrivningar	62 602 431	0
	<b>62 612 314</b>	<b>9 883</b>

**Not 13 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 901 118	128 901 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 901 118	128 901 118
Utgående redovisat värde	128 901 118	128 901 118

**Not 14 Resultat från övriga värdepapper och fordringar  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Räntor	12 178 900	
Nedskrivningar	-62 602 431	0
	-50 423 531	0

**Moderbolaget**

	2024	2023
Räntor	12 178 900	
Nedskrivningar	-62 602 431	0
	-50 423 531	0

**Not 15 Eventualförpliktelser  
Moderbolaget**

Samtliga eventualförpliktelser är till förmån för koncernföretag.

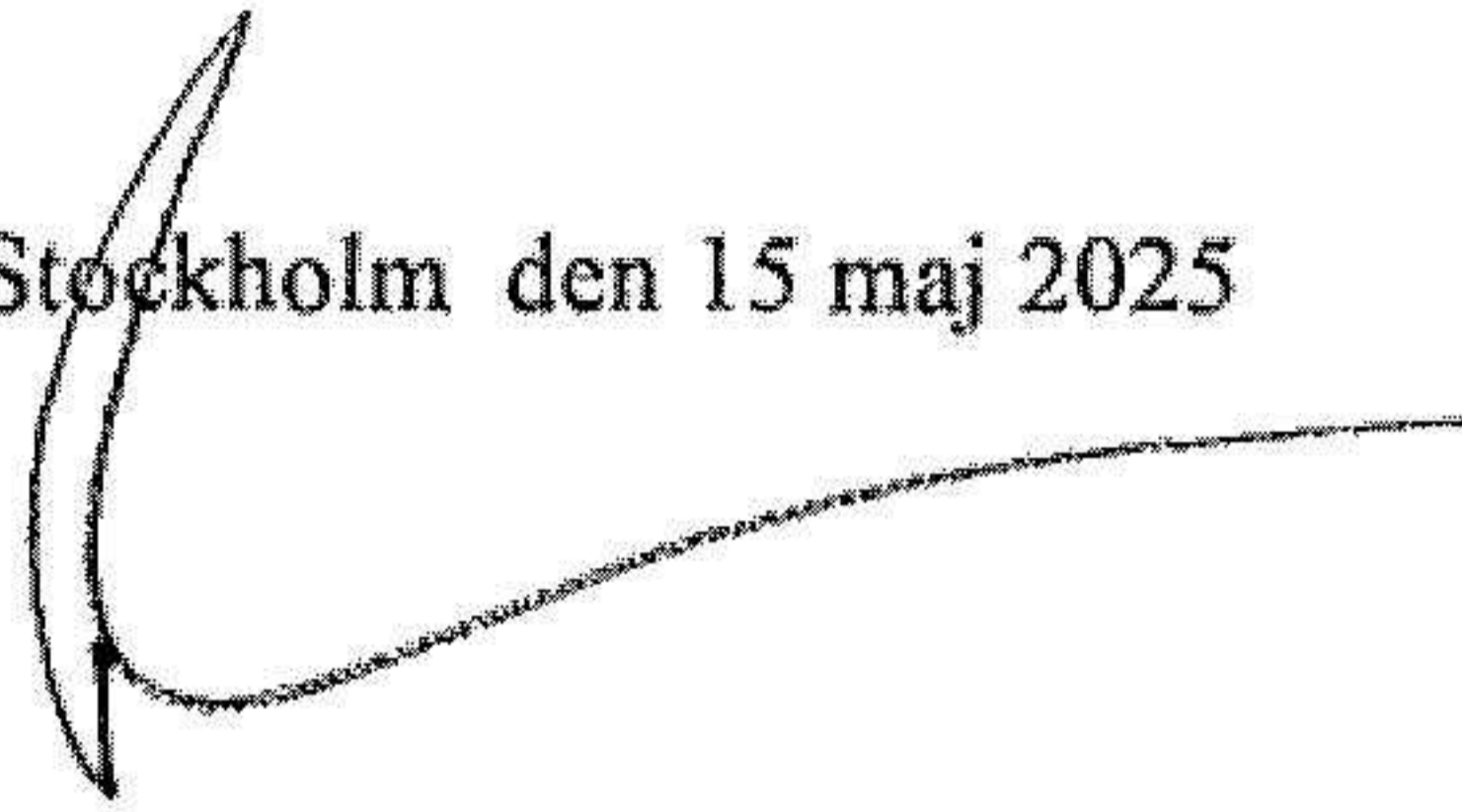
	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	196 667 584	147 663 584
	196 667 584	147 663 584

**Not 16 Ställda säkerheter  
Koncernen**

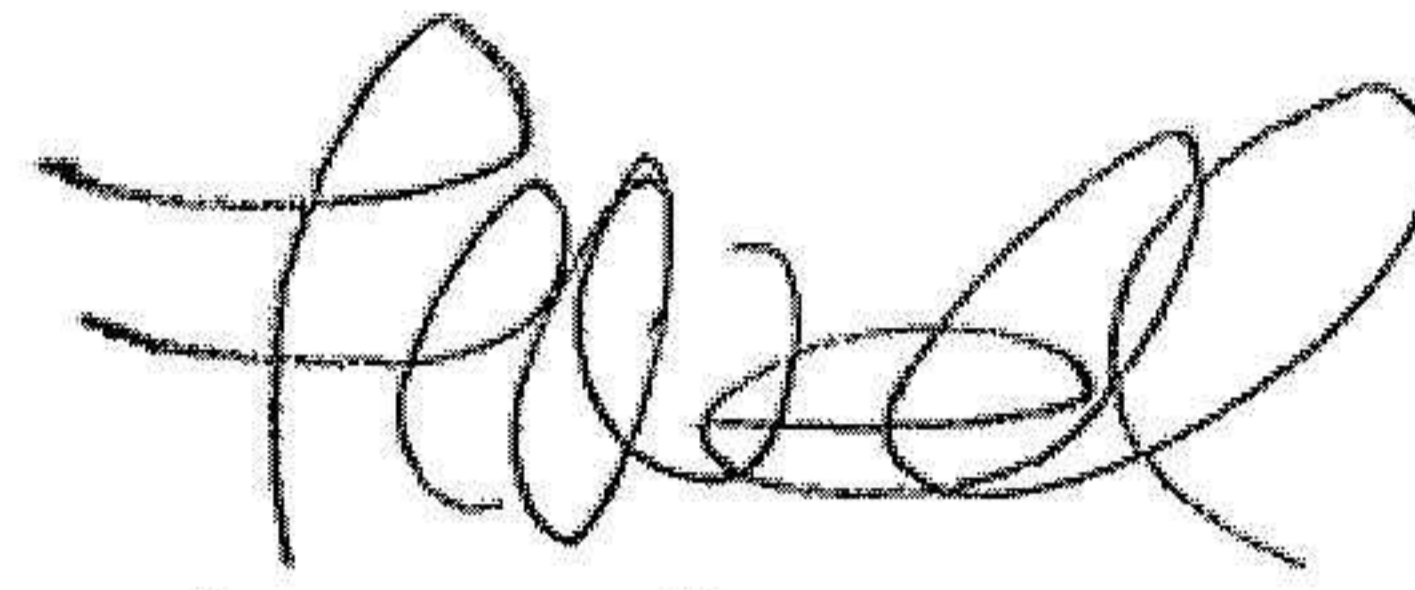
	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	201 226 900	141 252 800
	<b>201 226 900</b>	<b>141 252 800</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm den 15 maj 2025



Filip Engelbert  
Ordförande



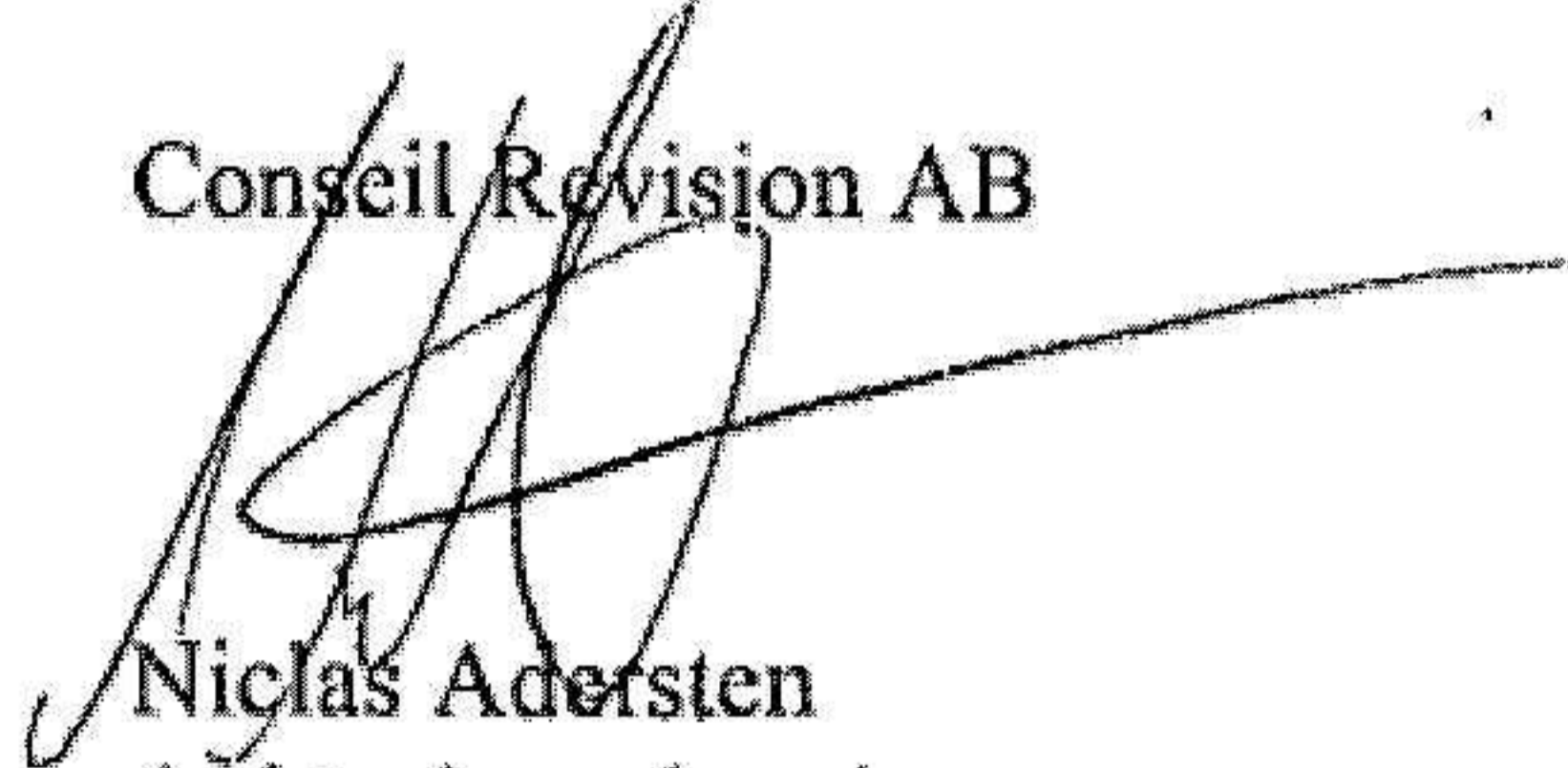
Jonas Nordlander



Niklas Bauer  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2025

Conseil Revision AB



Niclas Adersten  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ivato AB  
Org.nr. 559207-7233

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ivato AB för år 2024.

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 2024 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 för 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ivato 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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. 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.

### Revisorers 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.

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.

Stockholm den 18 maj 2025

Consoll Revision AB

Niclas Adnersten

Auktoriserad revisor