

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för


Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

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 Mastel

Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

ÅRSREDOVISNING FÖR INVELA FASTIGHETER 2 AB

Styrelsen och verkställande direktören för Invela Fastigheter 2 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar aktier i flera bolag.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 34 400 tkr till sin dotterbolag, varav 10 900 tkr till Invela BH Holding 1 AB och 23 500 tkr till Invela BH Holding 2 AB.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-32 892	-21 907	514
Soliditet	4%	7%	15%

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Balanserat				
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	147	-	93 345	-21 907	71 585
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-21 907	21 907	0
Årets resultat				-32 646	-32 646
Utgående balans	147	0	71 438	-32 646	38 939



Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	71 438 424
Årets förlust	-32 646 073
	<u>38 792 351</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	<u>38 792 351</u>
	<u>38 792 351</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.

ank=20250702;2025070315156



Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		859	4 785
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		859	4 785
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1 040	-5 346
Övriga externa kostnader		-768	-2 389
Övriga rörelsekostnader		-2	-
Summa rörelsekostnader		-1 810	-7 735
Rörelseresultat		-951	-2 950
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 227	1 631
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	-817	-3 385
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	61 985	44 896
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-35 910	-18 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-58 426	-43 374
Summa finansiella poster		-31 941	-18 957
Resultat efter finansiella poster		-32 892	-21 907
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		544	-
Lämnade koncernbidrag		-298	-
Summa bokslutsdispositioner		246	0
Resultat före skatt		-32 646	-21 907
ÅRETS RESULTAT		-32 646	-21 907

ank=20250702;2025070515157



Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	32 959	33 242
Fordringar hos koncernföretag	7	1 001 243	929 582
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 034 202	962 824
Summa anläggningstillgångar		1 034 202	962 824
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		43 479	49 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	181
Summa kortfristiga fordringar		43 479	50 111
Kassa och bank			
Kassa och bank		31 734	21 710
Summa kassa och bank		31 734	21 710
Summa omsättningstillgångar		75 213	71 821
SUMMA TILLGÅNGAR		1 109 415	1 034 645

ank=20250702;2025070315158



Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		147	147
Summa bundet eget kapital		147	147
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		71 438	93 345
Årets resultat		-32 646	-21 907
Summa fritt eget kapital		38 792	71 438
Summa eget kapital		38 939	71 585
Avsättningar			
Övriga avsättningar		-	3 385
Summa avsättningar		0	3 385
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		554 602	525 352
Skulder till koncernföretag		415 427	368 628
Övriga skulder		6 560	1 680
Summa långfristiga skulder		976 589	895 660
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	10 832
Leverantörsskulder		2	338
Skulder till koncernföretag		87 204	45 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 681	6 967
Summa kortfristiga skulder		93 887	64 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 109 415	1 034 645

ank=20250702;2025070315159



Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 3 §.

Not 2 Allmän information

Bolaget ägs av NREP NSF V Holding 2 S.à r.l., org nr B264534, som har sitt säte i Luxemburg. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partership, org nr B260570, med säte i Luxemburg.

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

Not 3 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 59 878 tkr (fg år 44 624).

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -23 463 tkr (fg år -17 706).

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 967	1 310
Förvärv	-	65 195
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	1 227	3 061
Uttag från handels/kommanditbolag	-	-25 199
Lämnade aktieägartillskott	34 400	7 600
Utgående anskaffningsvärden	87 594	51 967
Ingående nedskrivningar	-18 725	-
Årets nedskrivningar	-35 910	-18 725
Utgående nedskrivningar	-54 635	-18 725
Redovisat värde	32 959	33 242

Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	929 582	67 988
Tillkommande poster	71 661	861 594
Utgående anskaffningsvärden	1 001 243	929 582
Redovisat värde	1 001 243	929 582

Not 8 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	554 602	525 352
Skulder till koncernföretag	-	-
Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i	-	-
Övriga skulder	4 202	-
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till koncernföretag	415 427	368 628
Övriga skulder	2 358	1 680
Redovisat värde	976 589	895 660

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	602 095	602 095
Belånade fordringar	562 094	532 844
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	31 607	33 117
Andra ställda säkerheter	28 702	18 690
Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	1 224 498	1 186 746
Summa ställda säkerheter	1 224 498	1 186 746

Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

Not 10 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

ank=20250702;2025070315162



Verifikat

Transaktion 09222115557550539350

Dokument

943 ÅR Invela Fastigheter 2 AB 2024
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2025-06-26 13:03:19 CEST (+0200) av Jakob
Attås (JA)
Färdigställt 2025-06-27 16:15:06 CEST (+0200)

Initierare

Jakob Attås (JA)
jakob.attas@amblin.se

Signerare

Mikael Fastén (MF)
Personnummer 19710913-7856
mifa@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT MIKAEL FASTÉN"
Signerade 2025-06-27 09:35:45 CEST (+0200)

Maria Mastej (MM)
Personnummer 19820610-0706
maria@invela.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA MASTEJ"
Signerade 2025-06-26 18:57:56 CEST (+0200)

Dan Epsten (DE)
Personnummer 19761210-9277
dan@invela.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan
Epsten"
Signerade 2025-06-26 18:27:55 CEST (+0200)

Martin Sandgärde (MS)
Personnummer 19850307-0313
masd@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Martin Sandgärde"
Signerade 2025-06-27 15:27:59 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557550539350

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 16:15:06 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 Fastigheter 2 AB, org.nr 559378-0397

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Invela Fastigheter 2 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 Fastigheter 2 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 Fastigheter 2 AB.

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 Invela Fastigheter 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 Fastigheter 2 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Invela Fastigheter 2 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens 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. 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 14:14:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250702;2025070315167