

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

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 5 JUNI 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 5 JUNI 2024


Maria Mastej

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Invela Fastigheter 2 AB

559378-0397

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



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 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i flera bolag.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat flera bolag.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 83 039 tkr.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 7 600 tkr till flera dotterbolag.

Flerårsöversikt

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

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Balanserat		Årets resultat	Totalt
	Aktiekapital	Reservfond		
Belopp vid årets ingång	50	-	9 792	10 356
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:				
- Balanseras i ny räkning			514	-514
Nyemission	97			97
Erhållet aktieägartillskott			83 039	83 039
Årets resultat			-21 907	-21 907
Utgående balans	147	0	93 345	71 585

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick per årsskiftet till 83 039 tkr (fg år 0).



Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	93 345 129
Årets förlust	<u>-21 906 705</u>
	<u>71 438 424</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	<u>71 438 424</u>
	<u>71 438 424</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 Fastigheter 2 AB
559378-0397

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-04-08 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		4 785	36
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 785	36
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-5 346	-
Övriga externa kostnader		-2 389	-
Övriga rörelsekostnader		-	-84
Summa rörelsekostnader		-7 735	-84
Rörelseresultat		-2 950	-48
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 631	-
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	-3 385	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	44 896	1 092
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-18 725	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-43 374	-530
Summa finansiella poster		-18 957	562
Resultat efter finansiella poster		-21 907	514
Resultat före skatt		-21 907	514
ÅRETS RESULTAT		-21 907	514



Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	33 242	1 310
Fordringar hos koncernföretag	7	929 582	67 988
Summa finansiella anläggningstillgångar		962 824	69 298
Summa anläggningstillgångar		962 824	69 298
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		49 930	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181	1 092
Summa kortfristiga fordringar		50 111	1 092
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 710	27
Summa kassa och bank		21 710	27
Summa omsättningstillgångar		71 821	1 119
SUMMA TILLGÅNGAR		1 034 645	70 417



Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		147	50
Summa bundet eget kapital		147	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		93 345	9 792
Årets resultat		-21 907	514
Summa fritt eget kapital		71 438	10 306
Summa eget kapital		71 585	10 356
Avsättningar			
Övriga avsättningar		3 385	-
Summa avsättningar		3 385	0
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		525 352	-
Skulder till koncernföretag		368 628	19 123
Övriga skulder		1 680	-
Summa långfristiga skulder		895 660	19 123
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 832	-
Leverantörsskulder		338	-
Skulder till koncernföretag		45 878	40 913
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 967	25
Summa kortfristiga skulder		64 015	40 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 034 645	70 417



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 Partnership, 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 44 624 tkr (fg år 1 092).

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -17 706 tkr (fg år -530).



Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 310	-
Förvärv	65 195	50
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	3 061	-
Uttag från kommanditbolag	-25 199	-
Lämnade aktieägartillskott	7 600	1 260
Utgående anskaffningsvärden	51 967	1 310
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-18 725	-
Utgående nedskrivningar	-18 725	0
Redovisat värde	33 242	1 310

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 988	-
Tillkommande poster	861 594	67 988
Utgående anskaffningsvärden	929 582	67 988
Redovisat värde	929 582	67 988

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	525 352	-
Skulder till koncernföretag	-	-
Övriga skulder	-	-
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
Skulder till koncernföretag	368 628	19 123
Övriga skulder	1 680	-
Redovisat värde	895 660	19 123



Invela Fastigheter 2 AB
559378-0397

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	602 095	-
Belånade fordringar	532 844	-
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	33 117	-
Andra ställda säkerheter	18 690	-
Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	1 186 746	0
Summa ställda säkerheter	1 186 746	0

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

Kristoffer Rask

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518055922

Dokument

943 ÅR Invela Fastigheter 2 AB 2023
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2024-05-22 09:11:57 CEST (+0200) av Johan
Rydén (JR)
Färdigställt 2024-05-22 23:30:03 CEST (+0200)

Initierare

Johan Rydén (JR)
johan.ryden@amblin.se

Signerare

Mikael Fastén (MF)
Personnummer 7109137856
mifa@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT MIKAEL FASTÉN"
Signerade 2024-05-22 19:20:32 CEST (+0200)

Kristoffer Rask (KR)
Personnummer 910607-0338
krra@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristoffer Karl Valter Rask"
Signerade 2024-05-22 17:54:35 CEST (+0200)

María Mastej (MM)
Personnummer 820610-0706
maria@invela.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA MASTEJ"
Signerade 2024-05-22 09:58:12 CEST (+0200)

Dan Epsten (DE)
Personnummer 761210-9277
dan@invela.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan
Epsten"
Signerade 2024-05-22 09:50:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518055922

Susanne Westman (SW)

Personnummer 660323-0209

susanne.westman@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Susanne Westman"

Signerade 2024-05-22 23:30:03 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 2023.

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 2023 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 2023 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

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 21:11:54 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024061709214