


Årsredovisning
för
Index Real Estate Sweden 2 AB
559288-5213
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Index Real Estate Sweden 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-05-30


Richard Haraldsson

Styrelsen och verkställande direktören för Index Real Estate Sweden 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 har sitt säte i Stockholm kommun i Stockholms län.

Bolaget ska bedriva Fastighetsutveckling samt fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har i januari varit del i en koncernintern omstrukturering. Bolaget har förvärvat aktierna i Kanalstaden Österåker AB, org.nr 559068-5797, 33% av aktierna i Playce Ett AB, org.nr 559256-6425, 33% av aktierna i Playce AB, org.nr 556970-5915, 60% av aktierna i Nest Residence AB, org. nr 559362-4561, 50% av aktierna i Sollentuna Traversen AB, org.nr 559365-1051, Index Kista Äng Holding AB, org.nr 559122-5916 samt Index Real Estate Sweden 3 AB, org.nr 559288-5221.

Bolaget har under året lämnat en deposition om 5 000 000 avseende förvärvet av fastigheterna Sollentuna Traversen 11 och Sollentuna Traversen 12.

Det tragiska kriget i Ukraina och de sanktioner som införts som en konsekvens därav har under året påverkat räntor, inflation och valutakurser samt lett till lägre tillväxt och störningar i den globala ekonomin. Bolaget bedömer dock att kriget inte har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning under året.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Index Real Estate Sweden AB med org.nr 559292-4749. Index Real Estate Sweden AB som i sin tur ägs av Index Real Estate Sweden 4 AB org.nr 559288-5197. Index Real Estate 4 AB ägs till 95% av Index Invest International AB (Publ) med org.nr 556561-0770 samt till 5% av Twopence AB med org. nr 559345-2732. Koncernredovisning har upprättats av Index Invest International AB (Publ).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2020/21 (13 mån)
Resultat efter finansiella poster	-8 959	-20
Balansomslutning	36 306	44
Soliditet (%)	27,6	79,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	30 000	-20 252	34 748
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-20 252	20 252	0
Erhållna aktieägartillskott		10 760 000		10 760 000
Årets resultat			-785 494	-785 494
Belopp vid årets utgång	25 000	10 769 748	-785 494	10 009 254

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 769 748
årets förlust	-785 494
	9 984 254
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 984 254
	9 984 254

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2020-12-09 -2021-12-31 (13 mån)
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-8 213 656	-20 250
		-8 213 656	-20 250
Rörelseresultat		-8 213 656	-20 250
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-800 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	304 256	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-249 760	-2
		-745 504	-2
Resultat efter finansiella poster		-8 959 160	-20 252
Bokslutsdispositioner	6	8 173 666	0
Resultat före skatt		-785 494	-20 252
Årets resultat		-785 494	-20 252

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7, 8	8 655 000	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9, 10	2 682 500	0
Andra långfristiga fordringar		5 000 000	0
		16 337 500	0
Summa anläggningstillgångar		16 337 500	0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	11	8 173 666	30 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	11 794 422	0
		19 968 088	30 000

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		0	13 748
------------------------------------	--	----------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR

36 305 588 **43 748**

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

10 769 748

30 000

Årets resultat

-785 494

-20 252

9 984 254

9 748

Summa eget kapital

10 009 254

34 748

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

13

26 183 959

0

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

14

99 875

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

12 500

9 000

Summa kortfristiga skulder

26 296 334

9 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 305 588

43 748

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Bolaget tillämpar de lätttnadsregler som gäller för mindre bolag och upprättar därmed ingen kassaflödesanalys.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2020-12-09 -2021-12-31
Nedskrivningar, Index Real Estate 3 AB	-800 000	0
	-800 000	0

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2020-12-09 -2021-12-31
Övriga ränteintäkter	304 256	0
	304 256	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2020-12-09 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-249 760	0
	-249 760	0

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2020-12-09 -2021-12-31
Erhållna koncernbidrag från DjurgårdsbrunnsTennis AB	8 173 666	0
	8 173 666	0

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	9 455 000	
Nedskrivning	-800 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 655 000	0
Utgående redovisat värde	8 655 000	0

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts		Bokfört värde
		- andel	Antal andelar	
Index Real Estate Sweden 3 AB	100	100	250	6 235 000
Kanalstaden Österåker AB	100	100	500	355 000
Index Kista Äng Holding AB	100	100	50 000	2 050 000
Nest Residence AB	60	60	60 000	15 000
				8 655 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Index Real Estate Sweden 3 AB	559288-5221	Stockholm	5 454 034	-1 560 714
Kanalstaden Österåker AB	559068-5797	Stockholm	56 789	-214 023
Index Kista Äng Holding AB	559122-5916	Stockholm	1 824 130	-170 100
Nest Residence AB	559362-4561	Stockholm	26 275	-148 725

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	2 682 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 682 500	0
Utgående redovisat värde	2 682 500	0

Not 10 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Playce AB	33,3	33,3	2 000	2 400 000
Playce Ett AB	33,3	33,3	100	70 000
Sollentuna Traversen AB	50	50	125	212 500
				2 682 500

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Playce AB	556970-5915	Stockholm	2 588 597	-1 063 259
Playce Ett AB	559256-6425	Stockholm	125 209	-39 505
Sollentuna Traversen AB	559365-1051	Stockholm	388 277	-36 723

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Index Real Estate AB	0	30 000
Djurgårdsbrunns Tennis AB	8 173 666	0
	8 173 666	30 000

Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Playce AB	11 739 921	0
Playce Ett AB	54 501	
	11 794 422	0

Not 13 Skulder till koncernföretag

Bolagets likvida medel ingår från mars 2016 i ett gemensamt koncernkonto i Index Invest International AB (publ) hos Nordea Bank, med ett separat underkonto. Tillgodohavanden respektive krediter på kontot redovisas som kortfristig koncernfordran eller koncernskuld.

	2022-12-31	2021-12-31
Index Invest International AB	18 317 148	0
Index Real Estate Sweden AB	7 716 811	
Kanalstaden Österåker AB	150 000	
	26 183 959	0

Not 14 Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Sollentuna Traversen AB	99 875	0
	99 875	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Revisionsarvode	12 500	9 000
	12 500	9 000

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget följer noggrant utvecklingen i omvärlden för att säkerställa att det kan hantera de olika scenarion som kan uppstå.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Richard Haraldsson
Verkställande direktör

Kresteen Hanna
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

INDEX REAL ESTATE SWEDEN 2 AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRESTEEN HANNA

Kresteen Hanna

2023-05-17 10:46:34 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICKARD HARALDSSON

Rickard Haraldsson

2023-05-17 11:52:00 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

2023-05-30 17:18:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Index Real Estate Sweden 2 AB, org.nr 559288-5213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Index Real Estate Sweden 2 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Index Real Estate Sweden 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Index Real Estate Sweden 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 Index Real Estate Sweden 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 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 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 Index Real Estate Sweden 2 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Index Real Estate Sweden 2 AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 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.

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

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-30 17:45:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling

Partner

Leveranskanal: E-post