

Årsredovisning

för

Index Real Estate Sweden 2 AB

559288-5213

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Index Real Estate Sweden 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-17. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-17



Richard Haraldsson

Styrelsen och verkställande direktören för Index Real Estate Sweden 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Inga väsentliga händelser har inträffat i bolaget under räkenskapsåret.

Det tragiska kriget i Ukraina, samt volatila makroekonomiska faktorer såsom inflation, valutamarknaden och ränteläget har lett till lägre tillväxt och störningar i den globala ekonomin. Bolaget bedömer dock att det 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. Koncernredovisning har upprättats av Index Invest International AB (Publ).

Index Real Estate 4 AB till 5% av Twopence AB med org. nr 559345-2732.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2020/21 (13 mån)
Resultat efter finansiella poster	-10 621	-8 959	-20
Balansomslutning	31 065	36 306	44
Soliditet (%)	0,1	27,6	79,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	10 769 748	-785 494	10 009 254
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-785 494	785 494	0
Erhållna aktieägartillskott		650 000		650 000
Årets resultat			-10 621 232	-10 621 232
Belopp vid årets utgång	25 000	10 634 254	-10 621 232	38 022

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 634 254
årets förlust	-10 621 232
	13 022
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 022
	13 022

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-9 340 259	-8 213 656
		-9 340 259	-8 213 656
Rörelseresultat		-9 340 259	-8 213 656
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-1 116 000	-800 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	437 851	304 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-602 825	-249 760
		-1 280 973	-745 503
Resultat efter finansiella poster		-10 621 232	-8 959 160
Bokslutsdispositioner	6	0	8 173 666
Resultat före skatt		-10 621 232	-785 494
Årets resultat		-10 621 232	-785 494

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7, 8	7 900 000	8 655 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9, 10	3 832 500	2 682 500
Andra långfristiga fordringar		5 000 000	5 000 000
		16 732 500	16 337 500
Summa anläggningstillgångar		16 732 500	16 337 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	11	650 000	8 173 666
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	12	13 682 273	11 794 422
		14 332 273	19 968 088
Summa omsättningstillgångar		14 332 273	19 968 088
SUMMA TILLGÅNGAR		31 064 773	36 305 588
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 634 254	10 769 748
Årets resultat		-10 621 232	-785 494
		13 022	9 984 254
Summa eget kapital		38 022	10 009 254
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	13	31 001 751	26 183 959
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	0	99 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	25 000	12 500
Summa kortfristiga skulder		31 026 751	26 296 334
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 064 773	36 305 588

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

	2023	2022
Nedskrivningar, Index Real Estate Sweden 3 AB	-1 000 000	-800 000
Nedskrivningar, Nest Residence AB	-116 000	0
	-1 116 000	-800 000

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	437 851	304 256
	437 851	304 256

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-602 825	-249 760
	-602 825	-249 760

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag från Djurgårdsbrunns Tennis AB	0	8 173 666
	0	8 173 666

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 655 000	0
Inköp	361 000	9 455 000
Nedskrivning	-1 116 000	-800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 900 000	8 655 000
Utgående redovisat värde	7 900 000	8 655 000

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Index Real Estate Sweden 3 AB	100	100	250	5 235 000
Kanalstaden Österåker AB	100	100	500	605 000
Index Kista Äng Holding AB	100	100	50 000	2 050 000
Nest Residence AB	60	60	60 000	10 000
				7 900 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Index Real Estate Sweden 3 AB	559288-5221	Stockholm	4 848 571	-605 463
Kanalstaden Österåker AB	559068-5797	Stockholm	75 690	-231 100
Index Kista Äng Holding AB	559122-5916	Stockholm	1 616 413	-207 717
Nest Residence AB	559362-4561	Stockholm	25 128	-36 147

Not 9 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 682 500	0
Inköp	1 150 000	2 682 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 832 500	2 682 500
Utgående redovisat värde	3 832 500	2 682 500

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	220 000
Sollentuna Traversen AB	50	50	125	1 212 500
				3 832 500

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Playce AB	556970-5915	Stockholm	1 017 038	-1 571 559
Playce Ett AB	559256-6425	Stockholm	386 857	-38 353
Sollentuna Traversen AB	559365-1051	Stockholm	2 054 073	-334 204

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Index Real Estate Sweden AB	650 000	0
Djurgårdsbrunns Tennis AB	0	8 173 666
	650 000	8 173 666

Not 12 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Playce AB	13 625 864	11 739 921
Playce Ett AB	56 409	54 501
	13 682 273	11 794 422

Not 13 Skulder till koncernföretag

Bolagets likvida medel ingår 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Index Invest International AB	21 329 092	18 317 148
Index Real Estate Sweden AB	9 311 659	7 716 811
Kanalstaden Österåker AB	250 000	150 000
Nest Residence AB	111 000	0
	31 001 751	26 183 959

Not 14 Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Sollentuna Traversen AB	0	99 875
	0	99 875

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Revisionsarvode	25 000	12 500
	25 000	12 500

Not 16 Ställda säkerheter

Aktierna i bolaget är ställda som säkerhet för lån i Index Invest International AB (publ).

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har, tillsammans med övriga ägare, sålt aktierna i Playce Ett AB, org.nr 559256-6425 till Playce AB, org.nr 556970-5915.

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 underskrift

Richard Haraldsson
Verkställande direktör

Kresteen Hanna
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

INDEX REAL ESTATE SWEDEN 2 AB 559288-5213 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER RICKARD HARALDSSON

Richard Haraldsson

2024-06-11 06:03:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRESTEEN HANNA

Kresteen Hanna

2024-06-11 07:53:52 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

2024-06-17 20:43:52 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 2023.

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 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 Index Real Estate Sweden 2 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 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 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 revisions sed 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 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 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, 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 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 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-06-17 20:40:35 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post