

Årsredovisning

för

Index Nänninge i Norrtälje AB

559402-6477

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Index Nänninge i Norrtälje AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30



Rickard Haraldsson

Styrelsen för Index Nänninge i Norrtälje 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

Bolaget har sitt säte i Stockholm kommun i Stockholms län.

Bolaget ska direkt eller indirekt förvärva, förädla, utveckla, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året investerat i arkitektritningar, utredningar och personalresurser inför ett framtida förvärv utav fastigheten Nänninge 5:8.

Bolaget avser att driva detaljplan för genomförande utav hotell och villor.

Året har fortsatt präglats av oroligheter i omvärlden samt volatila makroekonomiska faktorer såsom inflation, valutamarknaden och ränteläget vilket 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.

Likviditet och fortsatt drift

Bolaget redovisar kortfristiga koncerninterna skulder. För att kunna reglera dessa är bolaget beroende av finansiering från koncernens moderbolag Index Invest International AB. Arbetet med att finansiera moderbolaget pågår och det finns goda förhoppningar i att detta kommer verkställas. Moderbolagets finansiering är dock vid årsredovisningens avlämnande inte säkerställd.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Index Real Estate Sweden 5 AB med org.nr.559394-3656 som ägs av Index Real Estate Sweden AB med org.nr 559292-4749. Index Real Estate Sweden AB ägs av Index Real Estate Sweden 4 AB org.nr 559288-5197.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2022/23 (15 mån)
Resultat efter finansiella poster	-849	-249
Balansomslutning	17 395	10 381
Soliditet (%)	0,1	0,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	300 000	-248 899	76 101
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-248 899	248 899	0
Erhållna aktieägartillskott		797 982		797 982
Årets resultat			-849 083	-849 083
Belopp vid årets utgång	25 000	849 083	-849 083	25 000

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	849 083
årets förlust	-849 083
	0

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.
i ny räkning överföres

0

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-10-24 -2023-12-31 (15 mån)
Rörelsens intäkter			
Övriga rörelseintäkter		241 652	59 401
		241 652	59 401
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-238 207	-224 670
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-201 161	-23 694
		-439 368	-248 364
Rörelseresultat		-197 716	-188 963
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 123	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-652 489	-59 936
		-651 366	-59 936
Resultat efter finansiella poster		-849 083	-248 899
Resultat före skatt		-849 083	-248 899
Årets resultat		-849 083	-248 899

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	2 808 706	2 867 700
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	230 000	290 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	150 639	232 806
Pågående arbeten	7	6 338 173	2 183 951
		9 527 518	5 574 457

Summa anläggningstillgångar 9 527 518 5 574 457

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 469	0
Fordringar hos koncernföretag	8	347 982	300 000
Övriga fordringar		7 498 739	4 506 545
		7 867 190	4 806 545

Summa omsättningstillgångar 7 867 190 4 806 545

SUMMA TILLGÅNGAR 17 394 708 10 381 002

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		849 083	300 000
Årets resultat		-849 083	-248 899
		0	51 101

Summa eget kapital 25 000 76 101

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		113 852	121 986
Skulder till koncernföretag	9	17 186 212	10 164 165
Aktuella skatteskulder		9 525	0
Övriga skulder		28 870	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	31 250	18 750
Summa kortfristiga skulder		17 369 708	10 304 901

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 17 394 708 10 381 002

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20-33%
Inventarier, verktyg och installationer	20-33%

Finansiella instrument

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.

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.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter avskrivningar och jämförelsestörande poster, men före finansiella intäkter och kostnader.

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 (mindre företag)

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

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2022-10-24 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-652 489	-59 936
	-652 489	-59 936

Not 4 Byggnader och mark

Fastighet Norrtälje Nänninge 5:19.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 867 700	0
Inköp	0	2 867 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 867 700	2 867 700
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-58 994	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 994	0
Utgående redovisat värde	2 808 706	2 867 700

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	0
Inköp	0	300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	300 000	300 000
Ingående avskrivningar	-10 000	0
Årets avskrivningar	-60 000	-10 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 000	-10 000
Utgående redovisat värde	230 000	290 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 500	0
Inköp	0	246 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 500	246 500
Ingående avskrivningar	-13 694	0
Årets avskrivningar	-82 167	-13 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 861	-13 694
Utgående redovisat värde	150 639	232 806

Not 7 Pågående arbeten

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 183 951	0
Inköp	4 154 222	2 183 951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 338 173	2 183 951
Utgående redovisat värde	6 338 173	2 183 951

Not 8 Fordran koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Index Real Estate Sweden 5 AB	347 982	300 000
	347 982	300 000

Not 9 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Index Asset Management AB	170 100	0
Index Invest International AB	16 916 506	7 980 215
Index Real Estate Sweden AB	99 606	2 183 950
	17 186 212	10 164 165

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsreserv	31 250	18 750
	31 250	18 750

Not 11 Ställda säkerheter

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

Fastigheten Norrtälje Nänninge 5:19s inteckning om 2 Msek är utställd till Penser Bank.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fastigheten Nänninge 5:19 har i januari avyttrats för 2,9 mkr.

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

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rickard Haraldsson
Ordförande

Kresteen Hanna
Styrelseledamot

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-30 17:05:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Partner

Leveranskanal: E-post

INDEX NÄNNINGE I NORRTÄLJE AB 559402-6477 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-26 06:48:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER RICKARD HARALDSSON

Rickard Haraldsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-25 10:22:17 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRESTEEN HANNA

Kresteen Hanna

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Index Nänninge i Norrtälje AB, org.nr 559402-6477

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Index Nänninge i Norrtälje AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Index Nänninge i Norrtälje 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 Index Nänninge i Norrtälje 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 Nänninge i Norrtälje 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsens avsnitt om likviditet och fortsatt drift i årsredovisningen. Styrelsen gör bedömningen att bolaget är i behov av ytterligare finansiering under innevarande räkenskapsår. Arbetet med att finansiera verksamheten pågår men är vid årsredovisningens avlämnande ej säkerställd. Dessa förhållanden tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 förvaltning för Index Nänninge i Norrtälje 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 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 Nänninge i Norrtälje 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 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.

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 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

2025-06-30 17:05:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post