

# Årsredovisning

för

## Index Real Estate Sweden 5 AB

559394-3656

Räkenskapsåret

2022-08-29 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Index Real Estate Sweden 5 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



Rickard Haraldsson

Styrelsen för Index Real Estate Sweden 5 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-08-29 – 2023-12-31, vilket är företagets första verksamhetsår.

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 dock inte finansiella tjänster, monetära tjänster, banktjänster, försäkringsverksamhet eller fastighetsmäkleri.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat aktierna i Index Nänninge i Norrtälje AB samt Index Räfsja Gård i Norrtälje AB.

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 ägs i sin tur 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 ägs till 5% av Twopence AB med org. nr 559345-2732.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>
	(17 mån)
Resultat efter finansiella poster	-2 024
Balansomslutning	2 100
Soliditet (%)	8,6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000			<b>25 000</b>
Erhållna aktieägartillskott		2 180 000		<b>2 180 000</b>
Årets resultat			-2 023 926	<b>-2 023 926</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>2 180 000</b>	<b>-2 023 926</b>	<b>181 074</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 180 000
årets förlust	-2 023 926
	<b>156 074</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	156 074
	<b>156 074</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-08-29 -2023-12-31 (17 mån)</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2	
Övriga externa kostnader		-1 969 521
		<b>-1 969 521</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 969 521</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-54 413
		<b>-54 405</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 023 926</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 023 926</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 023 926</b>

**Balansräkning** **Not** **2023-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	4, 5	600 000
		<b>600 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>600 000</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		1 500 000
		<b>1 500 000</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 500 000</b>
------------------------------------	--	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 100 000</b>
-------------------------	--	------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital		25 000
		<b>25 000</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		2 180 000
Årets resultat		-2 023 926

		<b>156 074</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>181 074</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag	6	1 906 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	12 500

<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 918 926</b>
-----------------------------------	--	------------------

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 100 000</b>
---------------------------------------	--	------------------

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Finansiella instrument

##### *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.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### Kassaflödesanalys

Bolaget tillämpar de lättnadsregler 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-08-29	-2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-54 413	-54 413

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31
Inköp	600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	600 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>600 000</b>

### Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Index Nänninge i Norrtälje AB	100	100	25 000	325 000	
Index Räfsja Gård i Norrtälje AB	100	100	25 000	275 000	
				<b>600 000</b>	

  

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Index Nänninge i Norrtälje AB	559402-6477	Stockholm	76 101	-248 899
Index Räfsja Gård i Norrtälje AB	559394-3664	Stockholm	76 773	-198 227

### Not 6 Skuld 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

Index Invest International AB	26 188
Index Real Estate Sweden AB	1 330 238
Index Nänninge Norrtälje AB	300 000
Index Räfsja Gård Norrtälje AB	250 000
	<b>1 906 426</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

Revisionsarvode	12 500
	<b>12 500</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

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

### 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har förvärvat resterande 25% av aktierna i Ersmark företagspark AB, org.nr 559374-8592.

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

Rickard 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 5 AB 559394-3656 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER RICKARD HARALDSSON

Rickard Haraldsson

2024-06-11 07:52:48 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRESTEEN HANNA

Kresteen Hanna

2024-06-11 07:56:26 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 20:43:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Index Real Estate Sweden 5 AB, org.nr 559394-3656

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Index Real Estate Sweden 5 AB för räkenskapsåret 29 augusti 2022 till 31 december 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 5 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 5 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 5 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 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 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](http://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 Real Estate Sweden 5 AB för räkenskapsåret 29 augusti 2022 till 31 december 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 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 5 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](http://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 20:39:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post