

Årsredovisning

för

Index Real Estate Sweden 2 AB

559288-5213

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Index Real Estate Sweden 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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



Richard Haraldsson

Styrelsen och verkställande direktören för Index Real Estate Sweden 2 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 bedriva Fastighetsutveckling samt fastighetsförvaltning och därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Bolaget har sålt sina aktier i Dotterbolaget Nest Residence AB, org.nr 559362-4561.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat i bolaget under räkenskapsåret.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2020/21 (13 mån)
Resultat efter finansiella poster	-14 206	-10 621	-8 959	-20
Balansomslutning	35 456	31 065	36 306	44
Soliditet (%)	0,4	0,1	27,6	79,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	10 634 254	-10 621 232	38 022
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-10 621 232	10 621 232	0
Erhållna aktieägartillskott		14 300 000		14 300 000
Årets resultat			-14 205 912	-14 205 912
Belopp vid årets utgång	25 000	14 313 022	-14 205 912	132 110

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 313 022
årets förlust	-14 205 912
	107 110
disponeras så att	
i ny räkning överföres	107 110
	107 110

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens kostnader	2		
Övriga externa kostnader		-6 580 030	-9 340 259
		-6 580 030	-9 340 259
Rörelseresultat		-6 580 030	-9 340 259
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-6 595 553	-1 116 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	502 945	437 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 533 274	-602 825
		-7 625 882	-1 280 973
Resultat efter finansiella poster		-14 205 912	-10 621 232
Resultat före skatt		-14 205 912	-10 621 232
Årets resultat		-14 205 912	-10 621 232

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	3 240 000	7 900 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8, 9	5 162 500	3 832 500
Andra långfristiga fordringar		5 000 000	5 000 000
		13 402 500	16 732 500
Summa anläggningstillgångar		13 402 500	16 732 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	10	6 948 570	650 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	11	15 105 219	13 682 273
		22 053 789	14 332 273
Summa omsättningstillgångar		22 053 789	14 332 273
SUMMA TILLGÅNGAR		35 456 289	31 064 773
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		14 313 022	10 634 254
Årets resultat		-14 205 912	-10 621 232
		107 110	13 022
Summa eget kapital		132 110	38 022
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	12	35 299 179	31 001 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	25 000	25 000
Summa kortfristiga skulder		35 324 179	31 026 751
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 456 289	31 064 773

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

	2024	2023
Nedskrivningar, Index Real Estate Sweden 3 AB	-6 600 000	-1 000 000
Nedskrivningar, Nest Residence AB	0	-116 000
Försäljning, Nest Residence AB	4 447	0
	-6 595 553	-1 116 000

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	502 945	437 851
	502 945	437 851

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-1 533 274	-602 825
	-1 533 274	-602 825

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 900 000	8 655 000
Inköp	2 066 000	361 000
Avyttring	-126 000	0
Nedskrivning	-6 600 000	-1 116 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 240 000	7 900 000
Utgående redovisat värde	3 240 000	7 900 000

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Index Real Estate Sweden 3 AB	100	100	250	185 000
Kanalstaden Österåker AB	100	100	500	1 005 000
Index Kista Äng Holding AB	100	100	50 000	2 050 000
				3 240 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Index Real Estate Sweden 3 AB	559288-5221	Stockholm	68 367	-6 330 204
Kanalstaden Österåker AB	559068-5797	Stockholm	96 288	-379 402
Index Kista Äng Holding AB	559122-5916	Stockholm	1 395 402	-221 011

Not 8 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 832 500	2 682 500
Inköp	1 550 000	1 150 000
Försäljningar	-220 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 162 500	3 832 500
Utgående redovisat värde	5 162 500	3 832 500

Not 9 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	2 900 000
Sollentuna Traversen AB	50	50	125	2 262 500
				5 162 500

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Playce AB	556970-5915	Stockholm	796 595	-1 720 443
Sollentuna Traversen AB	559365-1051	Stockholm	3 678 813	-475 259

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Index Real Estate Sweden AB	6 948 570	650 000
	6 948 570	650 000

Not 11 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Playce AB	15 046 830	13 625 864
Playce Ett AB	58 389	56 409
	15 105 219	13 682 273

Not 12 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Index Invest International AB	33 449 179	21 329 092
Index Real Estate Sweden AB	0	9 311 659
Kanalstaden Österåker AB	300 000	250 000
Nest Residence AB	0	111 000
Index Real Estate Sweden 3 AB	1 550 000	0
	35 299 179	31 001 751

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revisionsarvode	25 000	25 000
	25 000	25 000

Not 14 Ställda säkerheter

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

Not 15 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 underskrift

Rickard Haraldsson
Verkställande direktör och 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 17:24:25 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Partner

Leveranskanal: E-post

INDEX REAL ESTATE SWEDEN 2 AB 559288-5213 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-26 06:57:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER RICKARD HARALDSSON

Rickard Haraldsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-25 14:17:52 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRESTEEN HANNA

Kresteen Hanna

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 2024.

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 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 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.

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 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 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 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

2025-06-30 17:24:00 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post