



**Delårsrapport fjärde kvartalet 2014**  
Index International AB (publ)

01.10.2014–  
31.12.2014



### Sammanfattning av fjärde kvartalet 2014

- Nettoomsättningen uppgick till 12 593 ksek (17 000 ksek).
- Rörelseresultatet ökade till 24 038 ksek (23 040 ksek).
- Rörelsemarginalen uppgick till 190,88% (135,53%).
- Resultat efter skatt ökade till 63 698 ksek (1 097 ksek).

KSEK	Okt–Dec	Okt–Dec	Jan–Dec	Jan–Dec
	2014	2013	2014	2013
Nettoomsättning	12 593	17 000	56 572	64 304
Rörelseresultat	24 038	23 040	7 327	–19 360
Finansiella poster, netto	57 812	–18 594	104 446	12 979
Periodens resultat	65 016	–1 628	103 431	–2 981
Balansomslutning	2 629 046	1 909 880	2 629 046	1 909 880
Resultat per aktie	650	–163	1 034	–29,81
Rörelsemarginal %	190,88	135,53	12,95	–30,11
Soliditet %	41,17	51,25	41,17	51,25

### Väsentliga händelser under perioden

Index International AB (publ) har, genom ett dotterbolag, förvärvat två aktiebolag med fastigheter i Norrtälje hamn respektive i Kalmarsand, Håbo kommun. Detaljplanarbetet avseende fastigheterna i Norrtälje har, tillsammans med Norrtälje kommun, påbörjats. I samband med de ovan nämnda affärerna avyttrades dotterbolaget Galgvreten 3:5 AB som innehade en kontorsfastighet i Enköping.

### Marknadsutveckling

Marknadsutvecklingen inom bostäder i Storstockholm och Mälardalen är fortsatt mycket stark.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer är beskrivna i den senaste årsredovisningen. Inga väsentliga förändringar har inträffat under delårsperioden.

### Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter rapportperiodens slut

### Framtidsutsikter

Bolagets framtidsutsikter är goda. Bolagets nybyggnation av kraftverket i Kanada löper på och kraftverket bedöms vara i produktion under första kvartalet 2015. Kraftverket förväntas omsätta över 100 Mkr årligen. Bolaget har ca 1700 bostäder i pågående och framtida produktion i Stockholm och Mälardalsregionen.

### Transaktioner med närstående

Närstående till moderbolaget är dotterbolagen, Index Enterprise LLC gruppen, Index Equity Sweden AB gruppen samt intressebolag och joint ventures. Moderbolagets transaktioner med närstående företag har i huvudsak varit av finansiell karaktär. Transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

### KONCERNEN

Omsättning och resultat fjärde kvartalet 2014

Belopp i MSEK	Okt–Dec	Okt–Dec
	2014	2013
Omsättning	29	17
Rörelseresultat	24	23

# Finansiella rapporter

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Okt-Dec 2014	Okt-Dec 2013	Jan-Dec 2014	Jan-Dec 2013
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	5	12 593	17 000	56 572	64 304
Övriga rörelseintäkter		15 986	180	16 371	381
<b>Summa</b>		<b>28 579</b>	<b>17 180</b>	<b>72 943</b>	<b>64 685</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Inköp av varor och tjänster		-38 441	-4 473	-51 455	-20 052
Övriga externa kostnader		-7 577	-5 390	-27 921	-21 681
Personalkostnader		-6 280	-1 682	-13 381	-6 767
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar		1 157	32 001	-4 181	-5 794
Värdeförändring fastigheter		46 600	-14 578	31 322	-29 700
Övriga rörelsekostnader		-	-18	-	-51
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 541</b>	<b>5 860</b>	<b>-65 616</b>	<b>-84 045</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 038</b>	<b>23 040</b>	<b>7 327</b>	<b>-19 360</b>
Finansiella intäkter		75 509	3 662	183 464	78 200
Finansiella kostnader		-17 697	-22 256	-79 018	-65 221
Finansiella poster – netto		57 812	-18 594	104 446	12 979
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures		-56	1 771	-1 815	2 671
<b>Resultat före skatt</b>		<b>81 794</b>	<b>6 217</b>	<b>109 958</b>	<b>-3 710</b>
Inkomstskatt		-18 095	-5 120	-10 637	-1 207
<b>Årets resultat</b>		<b>63 698</b>	<b>1 097</b>	<b>99 321</b>	<b>-4 917</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Valutakursdifferenser		1 408	-2 725	4 200	1 936
Valutakursdifferenser innehav utan bestämmande		-90		-90	
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>65 016</b>	<b>-1 628</b>	<b>103 431</b>	<b>-2 981</b>
<b>Övrigt totalresultat för året</b>					
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>					
Moderföretagets aktieägare		64 968	985	100 627	-4 726
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 270	112	-1 306	-191
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>		<b>66 376</b>	<b>-1 740</b>	<b>104 827</b>	<b>-2 790</b>
Moderföretagets aktieägare		66 376	-1 740	104 827	-2 790
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 360	112	-1 396	-191

# Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Koncessioner		11 011	11 699
Varumärken		–	7 282
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>11 011</b>	<b>18 981</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter		461 742	441 500
Byggnader och mark		192 695	30 473
Inventarier, verktyg och installationer		2 984	3 340
Pågående nyanläggningar		650 675	303 036
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 308 096</b>	<b>778 349</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Innehav i intresseföretag		12 273	33 834
Innehav i joint ventures		12 560	11 786
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		44 388	90 773
Övriga långfristiga fordringar	4	687 394	327 984
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	239 000	257 685
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>995 615</b>	<b>722 062</b>
Uppskjutna skattefordringar		904	2 508
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 315 626</b>	<b>1 521 900</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager</b>			
Råvaror och förnödenheter		54 868	196
Kundfordringar		3 580	10 587
Skattefordringar		3 397	2 018
Fordringar hos intresseföretag		6 146	19 514
Övriga fordringar		44 950	99 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 128	8 672
Derivatinstrument		–	–
Likvida medel		132 351	101 724
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		60 000	145 514
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>313 420</b>	<b>387 980</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 629 046</b>	<b>1 909 880</b>

## Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reserver		10 213	6 013
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 059 937	959 310
Innehav utan bestämmande inflytande		2 136	3 532
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 082 286</b>	<b>978 855</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	4	581 908	281 528
Obligationslån	4	367 838	267 542
Övriga långfristiga skulder		21 628	2 907
Uppskjutna skatteskulder		114 227	126 169
Övriga avsättningar		117 500	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 203 101</b>	<b>678 146</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplåning	4	26 166	111 346
Leverantörsskulder		52 297	37 569
Aktuella skatteskulder		16 420	43
Skulder till intresseföretag		136 816	2 379
Derivatinstrument		10 591	10 870
Övriga skulder		52 623	64 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		48 746	26 640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>343 659</b>	<b>252 879</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 629 046</b>	<b>1 909 879</b>

För information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se not 6–7.

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

### Hänförligt till Moderföretagets aktieägare

Belopp i KSEK	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan estämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2014</b>	<b>10 000</b>	<b>6 013</b>	<b>959 310</b>	<b>975 323</b>	<b>3 532</b>	<b>978 855</b>
Periodens resultat	–	–	100 627	100 627	–1 036	99 321
Övrigt totalresultat	–	4 200	–	4 200	–90	4 110
<b>Utgående balans per 31 dec 2014</b>	<b>10 000</b>	<b>10 213</b>	<b>1 059 937</b>	<b>1 080 150</b>	<b>2 136</b>	<b>1 082 286</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2013</b>	<b>10 000</b>	<b>4 077</b>	<b>964 037</b>	<b>978 114</b>	<b>4 382</b>	<b>982 496</b>
Periodens resultat	–	–	–4 726	–4 726	–191	–4917
Övrigt totalresultat	–	1936	–	1936	–659	1 277
<b>Utgående balans per 31 dec 2013</b>	<b>10 000</b>	<b>6 013</b>	<b>959 310</b>	<b>975 323</b>	<b>3 532</b>	<b>978 855</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	Jan-Dec 2014	Jan-Dec 2013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		111 773	-6 381
Avskrivningar		4 181	5 794
Orealiserade tilläggsköpeskillningar		117 500	
Orealiserade värdeförändringar		-31 322	29 700
Orealiserade valutakursdifferenser		-126 490	
Övriga ej likviditetspåverkande poster		27 153	-7 732
Resultat från andelar i koncernföretag		-2 830	-36 979
Betald ränta		-60 892	-267
Erhållen ränta		5 582	23 252
Inkomstskatter		-5 977	163
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>38 678</b>	<b>7 550</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-54 672	51
Förändring av kortfristiga fordringar		17 781	-65 926
Förändring av kortfristiga skulder		31 010	55 234
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>5 881</b>	<b>-10 641</b>
		<b>32 797</b>	<b>-3 091</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Köp av materiella anläggningstillgångar		-417 871	-213 730
Försäljning av andelar i koncernföretag			36 979
Försäljning av dotterbolag		104 819	-
Försäljning av intressebolag		500	
Förvärv/investering i dotterföretag		-49 977	-6 244
Förvärv/investeringar i intresseföretag och joint ventures		-1 220	-9 090
Förändring av lån till intresseföretag och joint ventures		188 966	20 285
Förändring av övriga långfristiga fordringar		-176 090	-162 825
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-350 873</b>	<b>-334 625</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		427 594	271 172
Amortering av lån		-86 944	-
Utbetald utdelning		600	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>341 200</b>	<b>271 172</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		101 724	170 324
Kursdifferenser i likvida medel		7 503	-2 056
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>132 351</b>	<b>101 724</b>

## Moderföretagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Okt-Dec 2014	Okt-Dec 2013	Jan-Dec 2014	Jan-Dec 2013
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	5	1 071	547	2 242	1 371
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 071</b>	<b>547</b>	<b>2 242</b>	<b>1 371</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Inköp av varor och tjänster		-5	-15	-190	-527
Övriga externa kostnader		-4 688	-3 067	-16 171	-19 118
Personalkostnader		-2 231	-657	-5 254	-2 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-25	-22	-90	-79
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-6 950</b>	<b>-3 762</b>	<b>-21 705</b>	<b>-21 784</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 879</b>	<b>-3 215</b>	<b>-19 462</b>	<b>-20 413</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-7 469	1 100	-7 469
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		-	-	1 931	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		29 710	-6 599	97 246	-27 307
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 572	11 606	122 254	56 411
Räntekostnader		-8 068	-3 102	-63 267	-25 876
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>64 335</b>	<b>-8 779</b>	<b>139 802</b>	<b>-24 654</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>64 335</b>	<b>-8 779</b>	<b>139 802</b>	<b>-24 654</b>
Skatt på årets resultat		-24 616	1 106	26 509	3 250
<b>Årets resultat</b>		<b>39 719</b>	<b>-7 673</b>	<b>113 293</b>	<b>-21 404</b>

I moderbolaget finns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat.



## Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
	5		
Byggnadsinventarier		–	31
Inventarier, verktyg och installationer		880	854
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		248 315	248 415
Fordringar hos koncernföretag		668 804	547 499
Andelar i intresseföretag		180	50
Andelar i joint ventures		12 032	12 032
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		922	67 319
Andra långfristiga fordringar		540 826	241 976
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 471 077</b>	<b>1 117 291</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 471 958</b>	<b>1 118 176</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		499	459
Fordringar hos koncernföretag		93 458	75 681
Fordringar hos intresseföretag och joint venture		–	–
Skattefordringar		–	13
Övriga fordringar		3 591	3 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 009	1 671
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>99 557</b>	<b>81 617</b>
Kassa och Bank		34 905	24 509
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>134 462</b>	<b>106 126</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 606 420</b>	<b>1 224 302</b>

## Moderföretagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		376 544	437 510
Årets resultat		113 292	-21 404
Summa fritt eget kapital		489 836	416 105
<b>Summa eget kapital</b>		<b>501 836</b>	<b>428 105</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		10 591	10 870
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån		367 838	275 000
Skulder till koncernföretag		527 502	456 251
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>905 932</b>	<b>742 122</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		739	1 144
Skulder till koncernföretag		12 546	24 387
Skulder till intresseföretag		136 503	2 118
Övriga skulder		44 456	23 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 458	2 673
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>198 702</b>	<b>54 074</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 606 470</b>	<b>1 224 302</b>

För information om ställda säkerheter och eventalförbindelser, se not 6-7.



Nyckeltal	Okt-Dec 2014	Okt-Dec 2013	Jan-Dec 2014	Jan-Dec 2013
<b>Avkastning på kapital</b>				
Räntabilitet på Totalt kapital i %	3,11	0,23	4,25	-0,33
Avkastning på Eget kapital i %	7,56	0,45	10,33	-0,65
Räntabilitet på Totalt kapital i % (moderbolag)	-0,37	-0,26	-1,21	-1,67
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	12,82	-2,05	27,86	-5,76
EBITDA, ksek	22 881	-8 961	11 508	-13 566

## Resultat

Rörelseresultat i ksek	24 038	23 040	7 327	-19 360
Rörelsemarginal i %	190,88	135,53	12,95	-30,11

## Nyckeltal – finansiell ställning

Kassalikviditet i %	91	153	91	153
Soliditet i %	41,17	51,25	41,17	51,25
Eget kapital i KSEK	1 082 286	978 855	1 082 286	978 855
Eget kapital per aktie, SEK	10 823	9 789	10 823	9 789

## Definitioner av nyckeltal

Kassalikviditet i %	Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder
Soliditet i %	Eget kapital genom totalt kapital
Räntabilitet på totalt kapital i %	Resultat efter finansiella poster och räntekostnader genom totalt eget kapital
Avkastning på eget kapital i %	Resultat efter finansiella poster delat med justerat eget kapital
Rörelseresultat i MSEK	Resultat före finansiella poster
Rörelsemarginal i %	Rörelseresultat genom nettoomsättningen
Nettovinstmarginal i %	Resultat efter finansiella poster genom nettoomsättning

## Noter

### NOT 1 Allmän information

Index International AB (publ), org nr 556561-0770 är moderbolag i Indexkoncernen. Index International AB (publ) har sitt säte i Stockholm med besöksadress Kungsträdgårdsgatan 18, Box 7744, 103 95 Stockholm, Sverige.

Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för VD och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag i koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Indexkoncernen förvaltar och utvecklar fastigheter. Utöver fastigheter har koncernen en investering i ett kraftverk drivet av biomassa, en s.k. Renewable Energy Facility beläget i Ajax utanför Toronto, provinsen Ontario. Koncernen har även investeringar i kommersiell flygindustri i Florida.

Index International AB:s delårsrapport för perioden januari – december 2014 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 26 februari 2015.

Denna delårsrapport har inte granskats av Index International AB:s revisorer.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (ksek) om inte annat anges. Summadifferenser kan förekomma och hänför sig till avrundning.

### NOT 2 Grund för rapporternas upprättande

Index International AB tillämpar IFRS (International Reporting Standards) som de antagits av Europeiska Unionen. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt ÅRL 9 kapitlet och RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2013.

### NOT 3 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med de principer som tillämpades föregående räkenskapsår. Se fullständiga redovisningsprinciper beskrivna i årsredovisningen för 2013.

### NOT 4 Finansiella instrument – Verkligt värde

Upplåning om verkligt värde på utlåning och upplåning

Redovisade belopp och verkligt värde för långfristig upplåning och utlåning är som följer:

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Övr. långfr. fordr.	687 394	327 984	687 394	327 984
Upplåning	-581 908	-281 528	-581 908	-281 528
Obligationslån	-367 838	-267 542	-367 838	267 542
<b>Summa Långsfr. utlåning och upplåning</b>	<b>-262 352</b>	<b>-221 086</b>	<b>-262 352</b>	<b>-221 086</b>

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en ränta som baseras på låneräntan på 9 % och klassificeras i nivå 2 i verkligt värde hierarkin.



### Beräkning av verkligt värde

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2014.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<b>Tillgångar</b>				
<b>Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen</b>				
– Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	239 000	239 000
<b>Summa tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>239 000</b>	<b>239 000</b>

### Skulder

#### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	–	10 951	–	10 951
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>10 951</b>	<b>–</b>	<b>10 951</b>

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2013.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<b>Tillgångar</b>				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	–	184	–	184
– Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	257 685	257 685
<b>Summa tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>184</b>	<b>257 685</b>	<b>257 869</b>

### Skulder

#### Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	–	10 870	–	10 870
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>10 870</b>	<b>–</b>	<b>10 870</b>



Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. Koncernen har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (t.ex. OTC-derivat) fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. Koncernens finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av valutaoptioner.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i nivå 3. Följande tabell visar förändringar i verkligt värde för Finansiella tillgångar som kan säljas:

(KSEK)	2014-12-31	2013-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>257 685</b>	<b>272 509</b>
Överföringar till nivå 3	-18 685	21 300
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen		-36 124
<b>Utgående balans</b>	<b>239 000</b>	<b>257 685</b>

Det verkliga värdet i tabellen har sin grund på prognos från nettoresultatet av fasta intäkter vid försäljning av nyproducerade bostadsrätter (till bostadsrättsförening), mot kostnader i entreprenaden i byggprojekten. Prognos av projekten bygger till stor del på fasta intäkter samt kostnader, vilket ger en minimerad felmarginal till dess utfall.



### NOT 5 Segmentsinformation

Koncernövergripande information

En uppdelning av intäkterna från alla produkter och tjänster ser ut som följer:

	Jan–Dec 2014	Jan–Dec 2013
<b>Analys av intäkter per intäktsslag:</b>		
–Varuförsäljning	–	33
–Intäkter från fastighetshyror	55 392	62 372
–Intäkter från tjänster	17 481	1 899
<b>Summa</b>	<b>72 873</b>	<b>64 304</b>

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 55 392 ksek (Jan–Dec 2013: 60 626 ksek) och summa intäkter från externa kunder i andra länder uppgår till 17 481 ksek (Jan–Dec 2013: 3 678 ksek).

Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar (det finns inga tillgångar i samband med förmåner efter avslutad anställning eller rättigheter enligt försäkringsavtal), som är lokaliserade i Sverige uppgår till 808 559 ksek (2013-12-31 750 773 ksek) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 802 299 ksek (2013-12-31 349 862 ksek).

Intäkter om cirka 9 557 ksek (Jan–Dec 2013: 7 883 ksek) avser en enskild extern kund. Dessa intäkter hänför sig till lokalhyra.

### NOT 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	319 935	396 804
Likvida medel	67 196	61 055
Aktiepanter	1 723	1 286
<b>Koncernen totalt</b>	<b>388 854</b>	<b>459 145</b>
<b>Moderföretaget</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Aktiepanter	1 482	1 482
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>1 482</b>	<b>1 482</b>

Fastighetsinteckningar och aktiepanter är ställda som säkerhet för koncernens räntebärande skulder.

## NOT 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	276 500	234 650
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	300 871	303 057
<b>Koncernen totalt</b>	<b>577 371</b>	<b>537 707</b>

  

Moderföretaget	2014-12-31	2013-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	276 500	234 650
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	189 668	303 057
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>466 168</b>	<b>537 707</b>

Koncernens moderföretag har ett borgensåtagande för fastighetslån med fastigheten Hornsberg 10, totalt 276 500 ksek (Jan–Dec 2013: 234 650 ksek).

## NOT 8 Händelser efter balansdagen

### Kommande rapporttillfällen

- 29 maj 2015: Delårsrapport januari – mars 2015
- 28 augusti 2015: Delårsrapport januari – juni 2015
- 27 november 2015: Delårsrapport januari – september 2015

Stockholm den 26 februari 2015



**Bjarne Borg**  
Styrelseordförande



**Rickard Haraldsson**  
Verkställande direktör



**Brian Borg**  
Styrelseledamot



**Arne Weinz**  
Styrelseledamot