



**Delårsrapport för fjärde kvartalet 2015**  
Index International AB (publ)

# Januari– December 2015



Kvarteret Juvelen, Norrtälje

## Utveckling i korthet

### Koncernen

#### Soliditet (%)

2015	47
2014	41
2013	51
2012	62
2011	58
2010	58
2009	52

#### Totala tillgångar

2015	2 353 760
2014	2 627 624
2013	1 909 880
2012	1 591 200
2011	1 524 841
2010	1 635 142
2009	991 640

#### Eget kapital

2015	1 113 953
2014	1 084 495
2013	978 855
2012	982 495
2011	881 737
2010	950 708
2009	517 931

### Moderbolaget

#### Soliditet (%)

2015	39
2014	30
2013	35
2012	53
2011	72
2010	72
2009	66

#### Totala tillgångar

2015	1 937 920
2014	1 606 420
2013	1 224 302
2012	832 469
2011	681 119
2010	754 059
2009	812 203

#### Eget kapital

2015	758 950
2014	488 136
2013	428 105
2012	437 988
2011	491 124
2010	543 104
2009	544 271

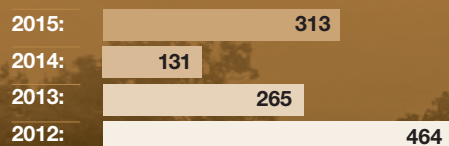


## Index portfölj

### Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



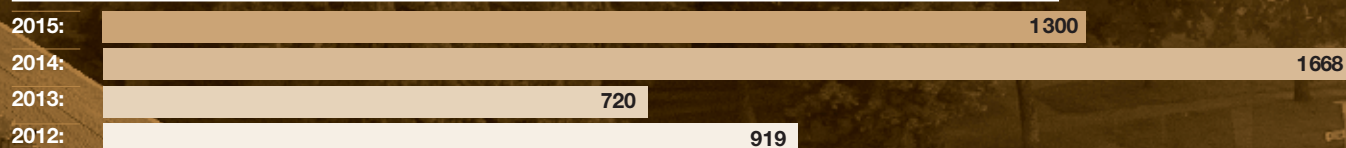
### Antal bostäder under produktion



### Antal inflyttade bostäder under perioden



### Totalt antal bostäder i portföljen





### Sammanfattning av det fjärde kvartalet 2015

- Nettoomsättningen minskade med 86,55% till 3 845 ksek (28 579 ksek)
- Rörelseresultatet minskade till -22 112 tsek (23 982 ksek)
- Resultat efter skatt uppgick till -74 603 ksek (65 908 ksek)
- Soliditeten uppgick till 47,33% (41,27%)
- Resultat per aktie före utspädning -713,28 sek (672,25 sek)\*
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 807 (1 263)
- Antal bostäder under produktion/produktionsplanering 313 (131)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 0 (21)
- Antal bostäder i portföljen 1 300 (1 668)

KSEK	Okt-Dec	Okt-Dec	Jan-Dec	Jan-Dec
	2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning	3 845	28 579	58 999	72 943
Rörelseresultat	-22 112	23 982	16 208	5 512
Finansiella poster, netto	-74 896	57 812	-33 628	104 446
Periodens resultat	-71 328	67 225	59 165	105 640
Balansomslutning	2 353 760	2 627 624	2 353 760	2 627 624
Resultat efter skatt	-74 603	65 908	58 549	101 530
Resultat per aktie	-713,28	672,25	591,65	1 056,40
Rörelsemarginal %	-575,08	83,91	27,47	7,56
Soliditet %	47,33	41,27	47,33	41,27
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	807	1 263	807	1 263
Antal bostäder under produktion/produktionsplanering	313	131	313	131
Antal inflyttade bostäder under perioden	0	21	131	134
Antal bostäder i portföljen	1 300	1 668	1 300	1 668

### Väsentliga händelser under perioden

Produktionen av kvarteret Juvelen, beläget bakom Kommunhuset i Norrtälje fortlöper enligt plan och pålningsarbetet färdigställdes under kvartalet. Juvelen innefattar uppförande av totalt 313 hyreslägenheter, med beräknad inflyttning fr.o.m maj 2017.

I Norrtälje hamn har rivningen av de gamla industrilokalerna genomförts och det återstår nu bara rivning av den sista silon i förberedelserna för produktion av 500 nya bostadsrätter. Arbetet med detaljplanen för Norrtälje hamns första etapp fortsätter och beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 2016.

Koncernen har under kvartalet sålt dotterbolaget Index Projekt AB med tillhörande dotterbolag.

Under kvartalet har arbetet med att utveckla kommunikationsstrategi och varumärkesplattform för koncernen påbörjats. I arbetet ingår en uppdatering av logotypen och ett kreativt arbete för kommunikation i digitala och rörliga medier.

### Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden är fortsatt stabil med något lägre procentuell tillväxt jämfört med föregående period.

### Resultat och ställning under oktober till december.

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på -97 008 ksek (81 794 ksek) och ett resultat efter skatt på -74 603 ksek (65 908 ksek). Balansomslutningen uppgick till 2 354 msek (2 628 msek). Finansnetto uppgick till -74 896 ksek (57 812 ksek). Den starka utvecklingen av USD har dämpats under fjärde kvartalet och även CAD kursen har utvecklats svagare mot svenska kronan vilket har resulterat i en negativ valutaeffekt på -13 779 ksek (+56 454 ksek) för kvartalet. Valutakurseffekten hänförs till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida. Hyresintäkterna uppgick till 4 578 ksek (11 527 ksek).

### Soliditet

Soliditeten uppgick till 47,33% (41,27%).

### Kassaflödet

Kassaflödet för bolagets investeringar kommer främst från eget kapital, banklån, obligationslån samt hyresintäkter. Bolaget erhåller positivt kassaflöde först då inflyttning skett. Bolaget investerar främst i utvecklingsfastigheter där bolaget är med och driver detaljplan. Fördelen med att investera i projekten i ett tidigt stadium är att bolaget därigenom kan ta del av hela värdekedjan. Detta ger högre vinster men längre ledtider.

### Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 186 msek (132 msek). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

### Omstruktureringar och Förvärv

Under 2015 har bolaget fortsatt sitt omstruktureringsarbete. Avsikten är att renodla verksamheten och tydliggöra koncernens kärnvärden i samband med optimering av koncernens kapitalstruktur.

### Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter rapportperiodens slut.

### Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Den svenska projektportföljen uppgår till 1 300 bostäder. Koncernen har en projektportfölj om ca 2 800 bostäder under utveckling, tillsammans med systerkoncernen, Index Enterprise LLC, vars investeringar finansieras av Index International (publ) AB. Detta inkluderar systerkoncernens pågående och framtida produktion i Florida, USA.

### 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 2015

Belopp i MSEK	Q4/15	Q4/14
Nettoomsättning	4	29
Rörelseresultat	-22	24

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Okt-Dec 2015	Okt-Dec 2014	Jan-Dec 2015	Jan-Dec 2014
<b>Rörelsens intäkter</b>	5				
Nettoomsättning		3 355	12 593	43 594	56 572
Övriga rörelseintäkter		490	15 986	15 405	16 371
Resultat från andelar i intresseföretag					
<b>Summa</b>		<b>3 845</b>	<b>28 579</b>	<b>58 999</b>	<b>72 943</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	5				
Inköp av varor och tjänster		-3 094	-38 441	-21 239	-51 455
Övriga externa kostnader		-7 586	-7 577	-27 511	-27 921
Personalkostnader		-4 210	-6 280	-21 049	-13 381
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 337	-81	-3 477	-5 419
Värdeförändring fastigheter		-9 795	47 838	-9 795	32 560
Övriga rörelsekostnader		-	-	-	-
Resultat från andelar i dotterföretag		638	-	8 459	-
Resultat från andelar i intresseföretag		427	-56	31 821	-1 815
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 957</b>	<b>-4 597</b>	<b>-42 791</b>	<b>-67 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-22 112</b>	<b>23 982</b>	<b>16 208</b>	<b>5 512</b>
Finansiella intäkter		37 523	75 509	233 759	183 464
Finansiella kostnader		-112 419	-17 697	-267 387	-79 018
<b>Finansiella poster – netto</b>	5	<b>-74 896</b>	<b>57 812</b>	<b>-33 628</b>	<b>104 446</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-97 008</b>	<b>81 794</b>	<b>-17 420</b>	<b>109 958</b>
Inkomstskatt		22 405	-15 886	75 969	-8 428
<b>Årets resultat</b>		<b>-74 603</b>	<b>65 908</b>	<b>58 549</b>	<b>101 530</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Valutakursdifferenser		3 297	1 407	616	4 200
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-22	-90	-	-90
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>-71 328</b>	<b>67 225</b>	<b>59 165</b>	<b>105 640</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>					
Moderföretagets aktieägare		-74 628	67 177	59 378	102 836
Innehav utan bestämmande inflytande		25	-1 269	-829	-1 306
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderföretagets aktieägare		-71 331	68 585	59 994	107 036
Innehav utan bestämmande inflytande		3	-1 360	-829	-1 396
Resultat per aktie för utspädning, kr		-713,31	685,85	599,94	1 070,36
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-713,31	685,85	599,94	1 070,36



# Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Koncessioner		10 323	11 011
Varumärken		277	–
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>10 600</b>	<b>11 011</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5	77 209	461 742
Byggnader och mark		–	7 252
Inventarier, verktyg och installationer		2 129	2 984
Pågående nyanläggningar	5	642 298	650 675
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>721 636</b>	<b>1 122 653</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Innehav i intresseföretag		751	12 560
Innehav i joint ventures		2 941	12 273
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		–	44 388
Övriga långfristiga fordringar	4	991 914	687 394
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	7 500	239 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 003 106</b>	<b>995 615</b>
Uppskjutna skattefordringar		–	904
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 735 342</b>	<b>2 130 183</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Lagerfastigheter, pågående projekt		242 372	185 443
Värdepapper		56 888	54 868
Kundfordringar		10 358	3 580
Skattefordringar		62	1 975
Övriga fordringar		44 100	51 096
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	15 000	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 307	8 128
Derivatinstrument	4	6 924	–
Likvida medel		186 407	132 351
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		49 000	60 000
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>618 418</b>	<b>497 441</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 353 760</b>	<b>2 627 624</b>

## Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reserver		4 603	10 213
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 099 350	1 062 146
Innehav utan bestämmande inflytande		–	2 136
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 113 953</b>	<b>1 084 495</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	4	379 190	581 908
Obligationslån	4	369 909	367 838
Derivatinstrument	4	73 986	10 591
Övriga långfristiga skulder		1 628	21 628
Uppskjutna skatteskulder		73 097	115 437
Öriga avsättningar		120 662	117 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 018 472</b>	<b>1 214 902</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplåning	4	13 414	26 166
Leverantörsskulder		77 515	52 296
Aktuella skatteskulder		25 581	11 580
Skulder till intresseföretag		–	136 816
Derivatinstrument	4	1 410	–
Övriga skulder		86 241	52 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 174	48 746
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>221 335</b>	<b>328 227</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 353 760</b>	<b>2 627 624</b>

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, 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 bestämmande 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	–	–	102 836	102 836	–1 306	101 530
Övrigt totalresultat	–	4 200	–	4 200	–90	4 110
<b>Utgående balans per 31 december 2014</b>	<b>10 000</b>	<b>10 213</b>	<b>1 062 146</b>	<b>1 082 359</b>	<b>2 136</b>	<b>1 084 495</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2015</b>	<b>10 000</b>	<b>10 213</b>	<b>1 062 146</b>	<b>1 082 359</b>	<b>2 136</b>	<b>1 084 495</b>
Periodens resultat	–	–	59 378	59 378	–829	58 549
Övrigt totalresultat	–	–5 610	6 226	616		616
Lämnad utdelning	–	–	–28 400	–28 400		–28 400
Avyttring av dotterbolag					–1 307	–1 307
<b>Utgående balans per 31 december 2015</b>	<b>10 000</b>	<b>4 603</b>	<b>1 099 350</b>	<b>1 113 953</b>	<b>0</b>	<b>1 113 953</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-17 420	111 773
Avskrivningar		3 477	5 419
Övriga ej likviditetspåverkande poster		15 548	-134 727
Betald ränta		-49 313	-60 892
Erhållen ränta		32 998	5 582
Inkomstskatter		-1 215	-5 977
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-15 925</b>	<b>-78 822</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning av varulager och pågående arbeten		2 400	-22 380
Förändring av kortfristiga fordringar		239	17 781
Förändring av kortfristiga skulder		13 962	31 010
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>16 601</b>	<b>26 411</b>
		<b>676</b>	<b>-52 411</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-282	
Köp av materiella anläggningstillgångar		-101 921	-332 663
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	104 819
Försäljning/Investering av dotterföretag		422 004	-49 977
Försäljning/investeringar i intresseföretag och joint ventures		254 180	-720
Förändring av lån till intresseföretag och joint ventures		922	188 966
Förändring av övriga långfristiga fordringar		-158 131	-176 090
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>416 772</b>	<b>-265 665</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		108 851	427 594
Amortering av lån		-434 352	-86 994
Erhållen/lämnad utdelning		-28 400	600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-353 901</b>	<b>341 200</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		132 351	101 724
Kursdifferenser i likvida medel		-9 491	7 503
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>186 407</b>	<b>132 351</b>

## Moderföretagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Okt-Dec 2015	Okt-Dec 2014	Jan-dec 2015	Jan-dec 2014
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning		1 119	1 071	1 897	2 242
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 119</b>	<b>1 071</b>	<b>1 897</b>	<b>2 242</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Inköp av varor och tjänster		-15	-5	-15	-190
Övriga externa kostnader		-4 868	-4 689	-17 803	-16 171
Personalkostnader		-3 574	-2 231	-10 566	-5 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-18	-25	-70	-90
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 475</b>	<b>-6 950</b>	<b>-28 454</b>	<b>-21 704</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 356</b>	<b>-5 879</b>	<b>-26 557</b>	<b>-19 462</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		10 647	-	12 159	1 100
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		105 500	-	244 300	1 931
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-21 772	29 710	-2 121	97 246
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 688	48 572	169 204	122 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 038	-8 069	-94 910	-63 267
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>111 669</b>	<b>64 334</b>	<b>302 075</b>	<b>139 802</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>111 669</b>	<b>64 334</b>	<b>302 075</b>	<b>139 802</b>
Bokslutsdispositioner		-5 850	-	10 696	-68 220
Skatt på årets resultat		2 660	-9 657	-13 557	-11 551
<b>Årets resultat</b>		<b>108 479</b>	<b>54 677</b>	<b>299 214</b>	<b>60 031</b>

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

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnadsinventarier		–	–
Inventarier, verktyg och installationer		824	880
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		279 265	248 315
Fordringar hos koncernföretag		722 548	668 804
Andelar i intresseföretag		–	180
Andelar i joint ventures		2 332	12 032
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		–	922
Andra långfristiga fordringar		792 293	540 825
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 796 438</b>	<b>1 471 078</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 797 262</b>	<b>1 471 958</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 487	499
Fordringar hos koncernföretag		89 478	93 458
Fordringar hos intresseföretag och joint venture		–	–
Skattefordringar		–	–
Övriga fordringar		4 387	3 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 478	2 009
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>97 830</b>	<b>99 557</b>
Kassa och Bank		42 828	34 905
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>140 658</b>	<b>134 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 937 920</b>	<b>1 606 420</b>



## Moderföretagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
<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>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		447 736	416 105
Årets resultat		299 214	60 031
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>746 950</b>	<b>476 136</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>758 950</b>	<b>488 136</b>
Obeskattade reserver		35 200	17 500
Avsättningar			
Övriga avsättningar		6 443	10 592
Långfristiga skulder			
Obligationslån		369 909	367 838
Skulder till koncernföretag		661 968	527 502
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 073 520</b>	<b>923 432</b>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		949	739
Skulder till koncernföretag		31 459	12 546
Skulder till intresseföretag		–	136 503
Aktuella skatteskulder		21 112	11 490
Övriga skulder		42 808	29 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 122	4 458
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>105 450</b>	<b>194 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 937 920</b>	<b>1 606 420</b>
Ställda säkerheter		1 040	1 482
Ansvarsförbindelser		617 104	464 068

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



Koncernens nyckeltal	Okt–dec 2015	Okt–dec 2014	Jan–dec 2015	Jan–dec 2014
<b>Avkastning på kapital</b>				
Räntabilitet på Totalt kapital i %	-4,12	3,11	0,74	4,18
Avkastning på Eget kapital i %	-8,71	7,54	-1,56	10,14
Räntabilitet på Totalt kapital i % (moderbolag)	5,76	4,00	15,59	8,70
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	14,71	13,18	39,80	28,64
EBITDA, ksek	-19 775	24 063	19 685	10 931

## Resultat

Rörelseresultat i ksek	-22 112	23 982	18 704	5 512
Rörelsemarginal i %	-575,08	83,91	31,70	7,56

## Nyckeltal – finansiell ställning

Kassalikviditet i %	279	152	279	152
Soliditet i %	47,33	41,27	47,33	41,27
Eget kapital i KSEK	1 113 953	1 084 495	1 113 953	1 084 495
Eget kapital per aktie, SEK	11 140	10 845	11 140	10 845
Nettoreultat per aktie före utspädning, kr	-713,31	685,85	599,94	1 070,36
Nettoreultat per aktie efter utspädning, kr*	-713,31	685,85	599,94	1 070,36
Antalet aktier	100 000	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier	100 000	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	-	-	-	-
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	807	1 263	807	1 263
Antal bostäder under produktion/produktionsplanering	313	131	313	131
Antal inflyttade bostäder under perioden	0	21	131	134
Antal bostäder i portföljen	1 300	1 668	1 300	1 668

## 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 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

\*Utspädningseffekter förekommer ej

## Noter

### Not 1 Allmän information

Index International AB (publ), org nr 556561-0770 är moderbolag i Index-koncernen. Index International AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress 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 till 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. co-generation power plant beläget i Ajax utanför Toronto, provinsen Ontario.

Index Internationals delårsrapport för perioden oktober – december 2015 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 29 februari 2016.

Denna delårsrapport har inte granskats av Index Internationals revisorer.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (ksek) om inte annat anges.

### 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 2014.

### Not 3 Redovisningsprinciper

#### Intressebolag

Intressebolag är bolag i vilket Index International har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket normalt följer av ett aktieinnehav om mellan 33–50%. Innehav i intressebolag redovisas enligt kapitalmarknadsmetoden. Koncernen har valt att ändra principen och redovisar nu andel av nettoresultat i intressebolag inom rörelseresultatet, då verksamheten i dessa bolag är fastighetsrelaterade och är i linje med koncernens övriga verksamhet. Tidigare år har koncernen redovisat andel av nettoresultat i intressebolag under Finansiella poster.

#### Varulager

Varulagret utgörs av finansiella instrument, råvaror och förmödenheter. Koncernen har valt att ändra principen och redovisar nu fastighetsprojekt, där avsikten är att sälja dem efter färdigställandet, som lagerfastigheter.

I anskaffningsvärdet för lagerfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering/fastighetsutveckling samt utgifter för ny-, till- eller ombyggnation.

Lagerfastigheter redovisas fortlöpande i balansräkningen till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, det vill säga försäljningsvärdet (marknadsvärdet) efter avdrag för beräknade kostnader för färdigställande och direkta försäljningskostnader.

I övrigt överensstämmer redovisningsprinciperna med de principer som tillämpades föregående räkenskapsår. Se fullständiga redovisningsprinciper beskrivna i årsredovisningen för 2014.

### Not 4 Finansiella instrument – Verkligt värde

Upplysning om verkligt värde på utlåning och upplåning

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

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Övr. långfr. fordr.	991 914	687 394	991 914	687 394
Upplåning	-379 190	-581 908	-379 190	-581 908
Obligationslån	-369 909	-367 838	-369 909	-367 838
<b>Summa långfristig utlåning och upplåning</b>	<b>242 815</b>	<b>-262 352</b>	<b>242 815</b>	<b>-262 352</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).
- Värdet på tillgången eller skulden baseras inte på observerbara marknadsdata utan det är finansiella prognoser som ligger till grund för beräkningen av värdet. (nivå 3)

## Noter

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2015.

(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	–	6 924	–	6 924
– Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	22 500	22 500
<b>Summa tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>6 924</b>	<b>22 500</b>	<b>29 424</b>

### Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	–	1 410	–	1 410
Ränteswap	–	73 986	–	73 986
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>75 396</b>	<b>–</b>	<b>75 396</b>

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>				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– 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	–	10 591	–	10 591
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>10 591</b>	<b>–</b>	<b>10 591</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.



## Noter

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

(KSEK)	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>239 000</b>	<b>257 685</b>
Överföringar till nivå 3	-239 000	-18 685
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	22 500	-
<b>Utgående balans</b>	<b>22 500</b>	<b>239 000</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

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras per affärsområde enligt nedan. Segmentkonsolidering görs enligt samma principer som för koncernen i dess helhet. Transaktioner mellan segment baseras på marknadsmässiga villkor.

#### 2015-10-01 – 2015-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3 830	-475	3 355
Övriga rörelseintäkter	156	334	490
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 986</b>	<b>-141</b>	<b>3 845</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster	-2 978	-116	-3 094
Övriga externa kostnader	-6 843	-743	-7 586
Personalkostnader	-4 210	-	-4 210
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 682	-655	-2 337
Värdeförändring fastigheter	-11 000	1 205	-9 795
Resultat från andelar i dotterbolag	638	-	638
Resultat från andelar i intresseföretag	427	-	427
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-25 648</b>	<b>-309</b>	<b>-25 957</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-21 662</b>	<b>-450</b>	<b>-22 112</b>
Finansnetto	875	-75 771	-74 896
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-20 787</b>	<b>-76 221</b>	<b>-97 008</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	48 436	28 773	77 209
Pågående anläggningar	-	642 298	642 298
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	807	-	807
Antal under produktion	313	-	313
Antalet inflyttade bostäder under perioden	-	-	-
Antalet bostäder i portföljen	1 300	-	1 300

## Noter

### 2014-10-01 – 2014-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	13 618	-1 025	12 593
Övriga rörelseintäkter	426	15 560	15 986
<b>Summa intäkter</b>	<b>14 044</b>	<b>14 535</b>	<b>28 579</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster	-38 484	43	-38 441
Övriga externa kostnader	-5 980	-1 597	-7 577
Personalkostnader	-2 910	-3 370	-6 280
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	246	-327	-81
Värdeförändring fastigheter	47 838	-	47 838
Övriga rörelsekostnader	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-56	-	-56
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>654</b>	<b>-5 251</b>	<b>-4 597</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>14 698</b>	<b>9 284</b>	<b>23 982</b>
Finansnetto	70 813	-13 101	57 812
<b>Resultat före skatt</b>	<b>85 613</b>	<b>-3 819</b>	<b>-81 794</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	431 000	30 742	461 742
Pågående anläggningar	6 049	644 626	650 675
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	783	-	783
Antal under produktion	313	-	313
Antalet inflyttade bostäder under perioden	21	-	21
Antalet bostäder i portföljen	1,668	-	1,668

# Noter

## 2015-01-01 – 2015-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	39 213	4 381	43 594
Övriga rörelseintäkter	-326	15 731	15 405
<b>Summa intäkter</b>	<b>38 887</b>	<b>20 112</b>	<b>58 999</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster	-20 211	-1 028	-21 239
Övriga externa kostnader	-23 507	-4 004	-27 511
Personalkostnader	-14 004	-7 045	-21 049
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 254	-1 223	-3 477
Värdeförändring fastigheter	-11 000	1 205	-9 795
Resultat från andelar i dotterbolag	8 459		8 459
Resultat från andelar i intresseföretag	31 821		31 821
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-30 696</b>	<b>12 095</b>	<b>-42 791</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8 191</b>	<b>8 017</b>	<b>16 208</b>
Finansnetto	36 678	-70 306	-33 628
<b>Resultat före skatt</b>	<b>44 869</b>	<b>-62 289</b>	<b>-17 420</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	48 436	28 773	77 209
Pågående anläggningar	-	642 298	642 298
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	807	-	807
Antal under produktion	313	-	313
Antalet inflyttade bostäder under perioden	131	-	131
Antalet bostäder i portföljen	1 300	-	1 300

## Noter

### 2014-01-01 – 2014-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	54 812	1 760	56 572
Övriga rörelseintäkter	651	15 720	16 371
<b>Summa intäkter</b>	<b>55 463</b>	<b>17 480</b>	<b>72 943</b>

### Rörelsens kostnader

Inköp av varor och tjänster	-51 451	-4	-51 455
Övriga externa kostnader	-21 376	-6 545	-27 921
Personalkostnader	-8 560	-4 821	-13 381
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 167	-1 252	-5 419
Värdoförändring fastigheter	32 560	-	32 560
Resultat från andelar i dotterbolag	-1 813	-2	-1 815
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-54 807</b>	<b>-12 624</b>	<b>-67 431</b>

<b>Rörelseresultat</b>	<b>656</b>	<b>4 856</b>	<b>5 512</b>
Finansnetto	162 952	-58 506	104 446

<b>Resultat före skatt</b>	<b>163 608</b>	<b>-53 650</b>	<b>109 958</b>
----------------------------	----------------	----------------	----------------

### Tillgångar

Förvaltningsfastigheter	431 000	30 742	461 742
Pågående anläggningar	6 049	644 626	650 675

Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	1 263	-	1 263
Antal under produktion	131	-	131
Antalet inflyttade bostäder under perioden	134	-	134
Antalet bostäder i portföljen	1668	-	1668



# Noter

## 2013-01-01– 2013-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	60 626	3 678	64 304
Övriga rörelseintäkter	175	206	381
<b>Summa intäkter</b>	<b>60 801</b>	<b>3 884</b>	<b>64 685</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster	-19 847	-205	-20 052
Övriga externa kostnader	-18 155	-3 526	-21 681
Personalkostnader	-5 463	-1 304	-6 767
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anlägg. Tillgångar	-4 504	-1 290	-5 794
Värdeförändring fastigheter	-29 700	-	-29 700
Övriga rörelsekostnader	-	-51	-51
Resultat från andelar i dotterbolag	2 671	-	2 671
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-74 998</b>	<b>-6 376</b>	<b>-81 374</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-14 197</b>	<b>-2 492</b>	<b>-16 689</b>
Finansnetto	48 858	-35 879	12 979
<b>Resultat före skatt</b>	<b>34 661</b>	<b>-38 371</b>	<b>-3 710</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	416 981	24 519	441 500
Pågående anläggningar	-	303 036	303 036
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	275	-	275
Antal under produktion	265	-	265
Antalet inflyttade bostäder under perioden	199	-	199
Antalet bostäder i portföljen	720	-	720

## Noter

### 2012-01-01 – 2012-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	65 812	13 703	79 515
Övriga rörelseintäkter	6 405	5 958	12 363
<b>Summa intäkter</b>	<b>72 217</b>	<b>19 661</b>	<b>91 878</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster	-30 179	-7 160	-37 339
Övriga externa kostnader	-20 475	-10 436	-30 911
Personalkostnader	-5 931	-4 815	-10 746
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-206 181	-1 781	-207 961
Värdeförändring fastigheter	-3 699	-	-3 699
Övriga rörelsekostnader	-146	-1 404	-1 550
Resultat från andelar i dotterbolag	-16 572	240	-16 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-283 182</b>	<b>-25 356</b>	<b>-308 538</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-210 965</b>	<b>-5 695</b>	<b>-216 660</b>
Finansnetto	227 445	-32 971	194 474
<b>Resultat före skatt</b>	<b>16 480</b>	<b>-38 666</b>	<b>-22 186</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	572 870	26 983	599 853
Pågående anläggningar	-	99 372	99 372
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	275	-	275
Antal under produktion	464	-	464
Antalet inflyttade bostäder under perioden	151	-	151
Antalet bostäder i portföljen	919	-	919

### Not 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	33 885	319 935
Likvida medel	61 946	67 196
Aktiepant	242	1 723
<b>Koncernen totalt</b>	<b>96 073</b>	<b>388 854</b>
<b>Moderföretaget</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Aktiepant	1 040	1 482
Moderföretaget totalt	1 040	1 482

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

## Noter

### Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	60 000	274 400
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	557 104	189 668
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>617 104</b>	<b>464 068</b>

Koncernens moderföretag har tidigare haft ett borgensåtagande för fastighetslån med fastigheten Hornsberg 10, totalt 0 ksek (Jan–dec 2014: 276 500 ksek). Av totalen ansvarsförbindelser inkluderas byggnadskreditiv 378 108 ksek (Jan–dec 2014: 189 668 ksek) för projekt i Florida USA.

### Not 8 Händelser efter balansdagen

#### Kommande rapporttillfällen

- 30 maj 2016: Delårsrapport januari – mars 2016
- 31 augusti 2016: Delårsrapport januari – juni 2016
- 30 november 2016: Delårsrapport januari – september 2016

Stockholm den 29 februari 2016



**Bjarne Borg**  
Styrelseordförande



**Rickard Haraldsson**  
Extern verkställande direktör



**Arne Weinz**  
Styrelseledamot



**Brian Borg**  
Styrelseledamot

