

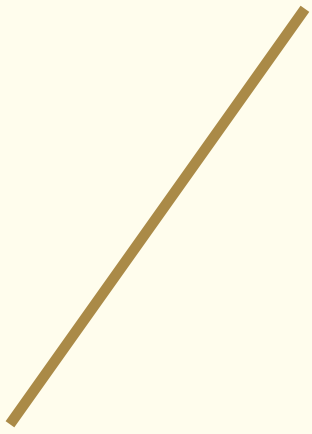


Delårsrapport för andra kvartalet 2015
Index International AB (publ)

Januari–Juni 2015



Norrtälje Torn, greater Stockholm region



1. Fakta om Index

Highlights

The Group

Equity/assets ratio (%)

2014	46
2013	51
2012	62
2011	58
2010	58
2009	52

Total assets

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

Equity

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

Parent Company

Equity/assets ratio (%)

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

Total assets

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

Equity

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

Letter from the CEO



Welcome to Index International!

We are a lean and dynamic real estate company creating high-end residential properties and delivering exceptional results. Our uniqueness is our dual market strategy which allows us to adjust to the different cycles of North America and Sweden

Tried and tested. Index has consistently developed successful projects with reliable returns through sound investment policies and creative property development.

We believe in a passionate process of Intelligent Acquisitions, Creative Property Development, and first-class Project Branding. Combined with Excellence in Construction and Financial Stability this leads to sustainable residential areas very high in demand.

As an employer, Index strives to attract and nurture a dedicated and professional Team of Experts. Our goal is to do that by empowering our staff with trust, by encouraging the individual to assume responsibility and by maintaining an inspiring work environment.

By hiring the best outside contractors available we will ensure that our projects aspire to the highest levels of quality and attractiveness. (plus that we also will maintain a lean and efficient organization committed to project excellence).

As a partner, we aim to be the preferred choice. We always strive to treat our partners as we want to be treated ourselves - with reliability, honesty and respect.

Thank you for your interest in our company!

Rickard Haraldsson
Chief Executive Officer

Index Portfolio

Total units under planning/zoning:

2015:	955*
2014:	1263
2013:	275
2012:	275

Total units in production:

2015:	329*
2014:	131
2013:	265
2012:	464

Total units leased/sold

2015:	55*
2014:	134
2013:	199
2012:	151

Sum total of units in portfolio:

2015:	1668*
2014:	1668
2013:	720
2012:	919

* = first six months of year

Index Products

Developing high-end residential properties

The Index Lifestyle

Who lives Index? They are not a socially defined group or a “demographic”. They are rather individuals that desire a home that is both a sound investment but also meet their needs and demands of ambiance and well-being.

The Index lifestyle belongs to people with an open mindset, people who share a yearning for something finer and who desire context. They are people who are searching for that special place and value that extra touch.

The Index Brands

Index offers Stylish Homes in Harmonious Environments under the banner of two brands - Index Residence and Index Living. Combining style and functionality with purposeful architecture, we enhance the environments we develop in order to help our customers find harmony at home.

Index Living is our above average standard brand and provides “Friendly Communities that enable a Life in Balance”.

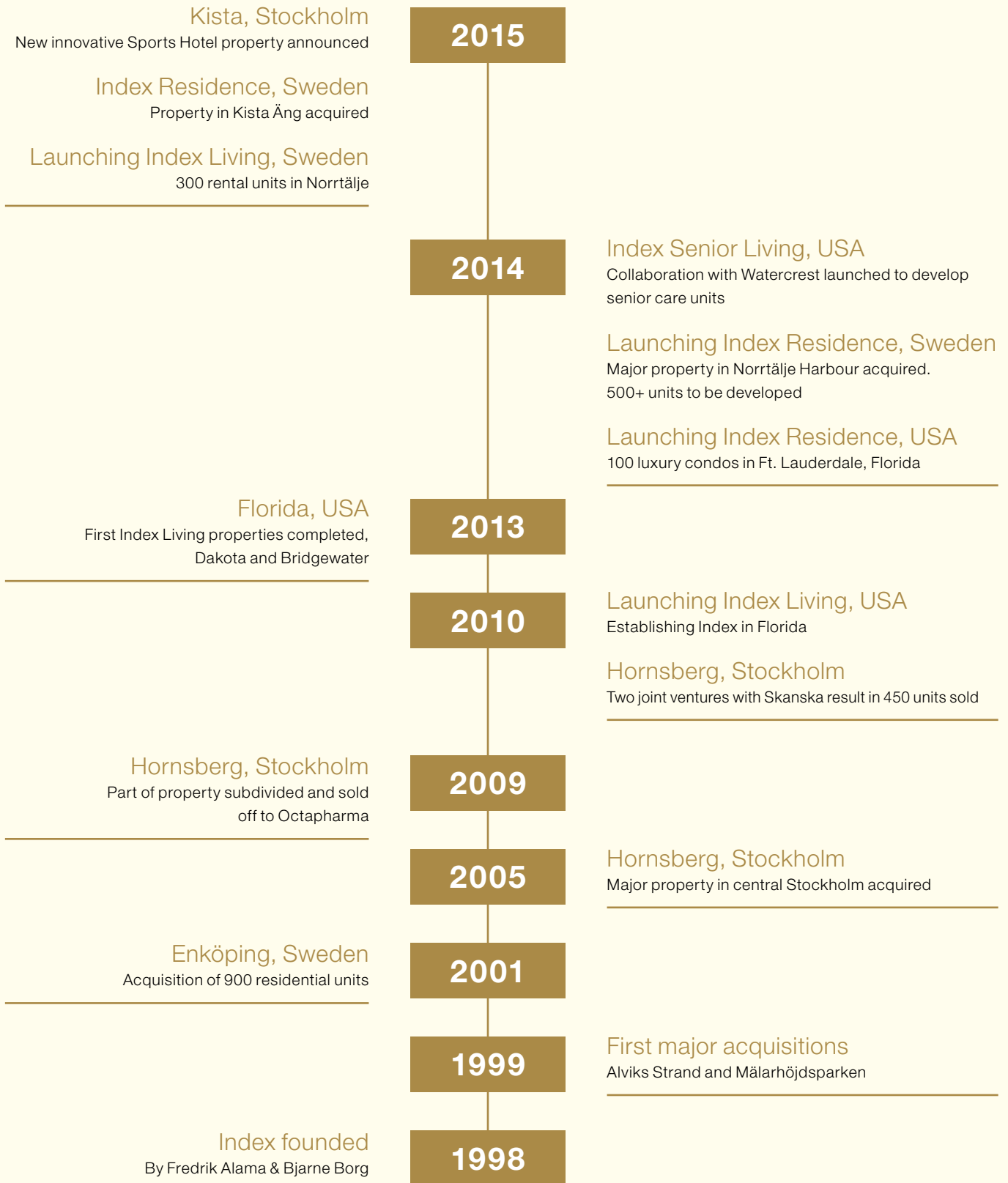
Index Residence is our premium brand and offers “International Style with a distinct Swedish touch of Elegance”.

You know you are in an Index home when design and technology are in perfect balance. Our homes have a top-quality finish through and through, with elegant kitchens that are designed for optimal joy (of both cooking and social interaction) and modern and spacious bathrooms.

That’s the Index touch!



Company History and Milestones



Sample Index Projects



1999. Mälärhöjdsparken



2005. Västermalms Strand, Stockholm



2010. The Dakota, an Index Living property



2014. Senior Living Facility Lake Nona, Florida, U.S.

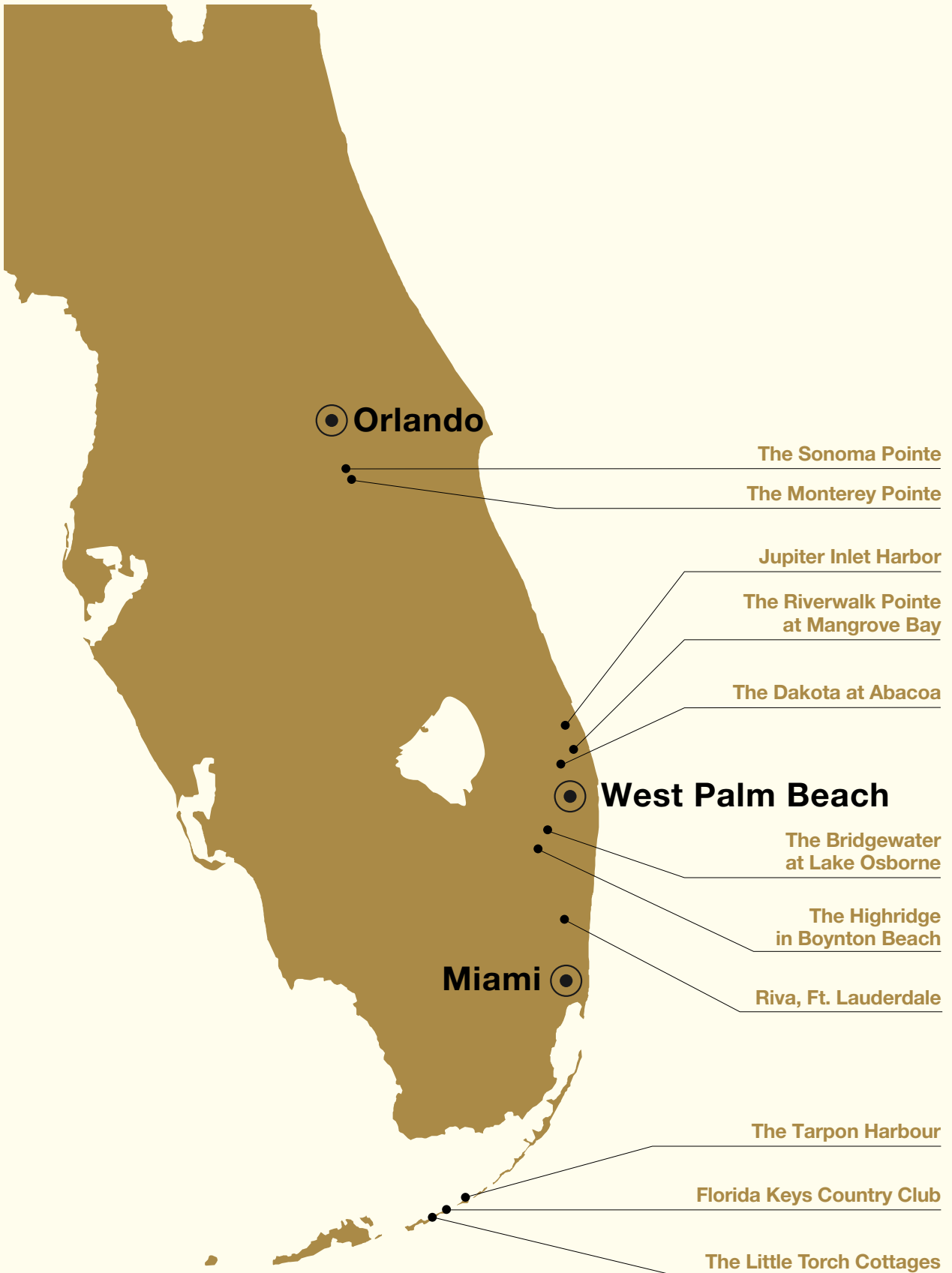


2014. Riva, Ft. Lauderdale, Florida



2015. Norrtälje Torn

Index Project Overview: Florida



Index Project Overview: Greater Stockholm region





Index Core Values

Values we live by

Ambition

Our ambition has always been to build and create a prosperous company. But we don't have to stop there. At Index International we aim to achieve more than just profit. Our ambition besides growth and prosperity, is to develop enhanced value by creating meaningful environments in all our projects.

Endurance

Established in 1998, we have already been around for more than 15 years. Having witnessed the volatile markets over the past decade, Index International is tried and tested, and has shown dependable endurance. Built from the ground up, you can trust that we are here to stay!

Adaptability

At the core of Index International's strength and success is our capacity to adapt. Our flexible business model allows us to adjust the weight of our portfolio from commercial to residential projects as we see fit. The same goes for adjusting geographical focus. In today's fast-changing market it is absolutely necessary to be able to be responsive and adapt to the challenges.

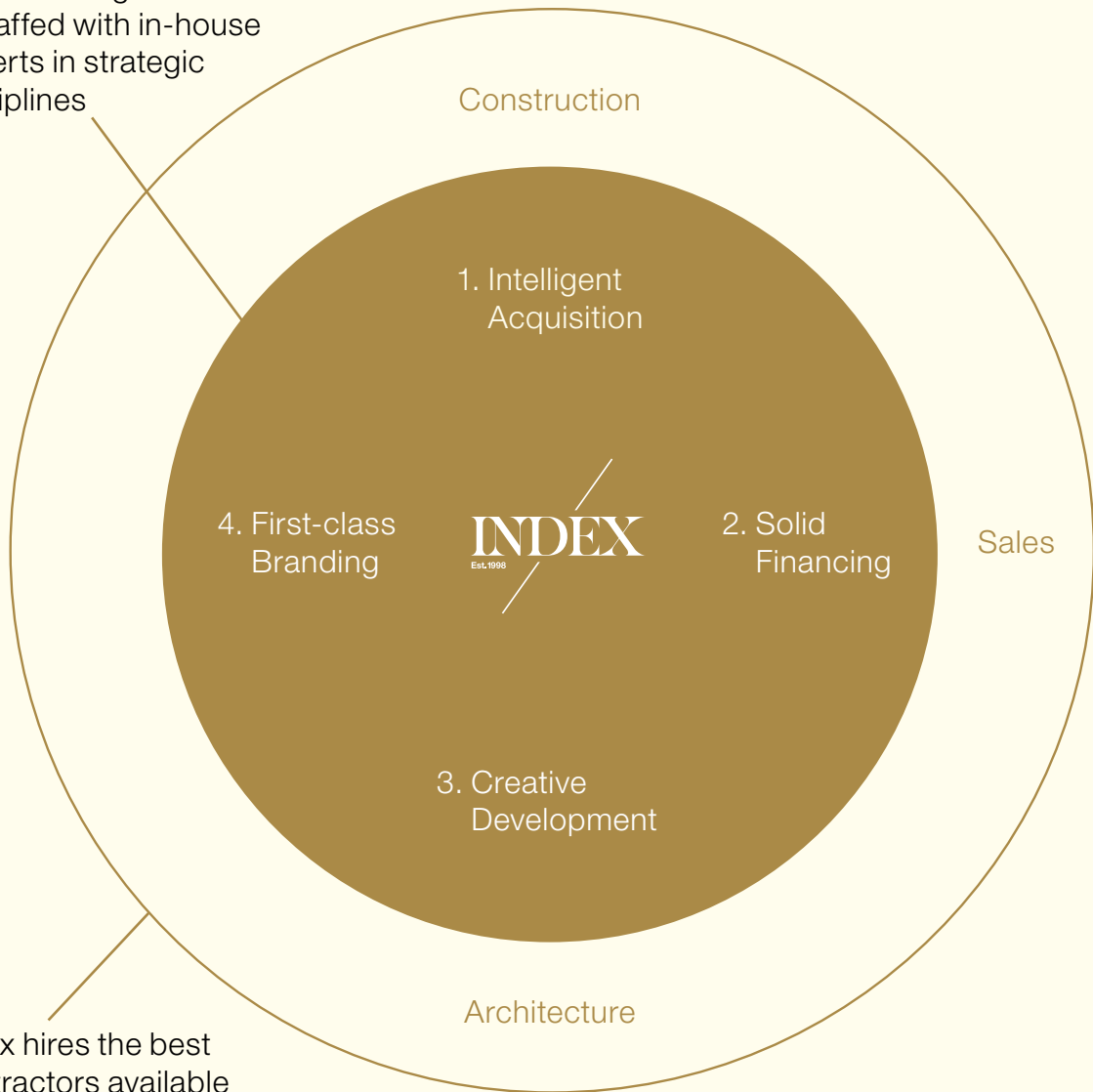
Competence

Able to read the markets, and knowing when to shift focus. Knowing when to speed up versus when to hit the brakes. Understanding every business opportunity and its unique conditions at the time. These are fundamental skills that we at Index International have developed, and continue to sharpen.

Index Core Competencies

Lean and dynamic organization

The Index organization is staffed with in-house experts in strategic disciplines



1. Intelligent Acquisition
 Idea & Vision
 Market Analysis
 Commercial DD

2. Solid Financing
 Appraisal
 Procurement
 Due diligence

3. Creative Development
 Zoning
 Planning
 Architecture & Design

4. First-class Branding
 Product
 Concept
 Marketing

Executive Management Team



Rickard Haraldsson, CEO

Rickard re-joined the Index Group in November 2014, previously the CEO of Index in the period 2009 – 2013. MBA from University of Southampton School of Management. BA (Hons) Business degree from University of Westminster. Head of Corporate Finance Avanza, Grant Thornton Corporate Finance Stockholm and London.



Marie-Louise Alamaa, CFO

Marie-Louise joined Index Group in 2009 as CFO (CEO 2013-2014) Previous experience includes nine years in the pharmaceutical industry as well as the Swedish tax authorities.



Peter Egli, CIO

Peter joined Index Group in August 2014. He has an extensive experience in commercial real estate financing from both the domestic (Spintab, SBAB) as the international bank sector (Nord/LB, DnB).

Board of Directors



Bjarne Borg, Co-Founder and Chairman of the Board

Bjarne co-founded Index International AB together with Fredrik Alama in 1998. An entrepreneur at heart Bjarne launched his first business venture already at the age of 14. He has founded several businesses and held positions as consultant, manager and board member in the fields of sales, accounting, tax, real estate/ construction and general business up until launching Index. His strong analytical skills combined with his relentless attention to detail, has been crucial to the development of the company.



Fredrik Alama, Co-Founder

Fredrik co-founded Index International AB together with Bjarne Borg in 1998. Fredrik started his career with his first property acquisition at the age of 20 and has since been a business entrepreneur. He has a wealth of experience as real estate broker with a highly developed sense of what makes the market tick and where the wind is blowing.



Arne Weinz, Member of the Board

Arne is a serial entrepreneur with a broad experience of several branches, particularly the Call Center-industry where he still is active as Chairman of GoExcellent Group. Being CEO in two decades he has developed his own leadership philosophy that can be studied in his book "Den snabbaste vägen". Born 1957 with a Master degree in Industrial Management and Engineering at Institute of Technology in Linköping (LITH).



Brian Borg, Member of the Board

Brian has worked for various Index-owned companies for approximately ten years and is Member of the Board of Index International AB (publ) since 2013. He has extensive experience of Real Estate Property Management.



2. Finansiella rapporter

Sammanfattning av det andra kvartalet 2015

- Nettoomsättningen ökade med 69,07% till 25 157 tsek (14 880 tsek)
- Rörelseresultatet ökade till 54 786 tsek (-9 403 tsek)
- Resultat efter skatt uppgick till 26 267 tsek (20 934 tsek)
- Soliditeten uppgick till 42,85% (46,78%)
- Resultat per aktie före utspädning 253 sek (247 sek)*
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 955 (783)
- Antal bostäder under produktion 329 (225)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 55 (0)
- Antal bostäder i portföljen 1 668 (1 188)

*Utspädningseffekter förekommer ej

KSEK	April-juni 2015	April-juni 2014	Jan-juni 2015	Jan-juni 2014	Jan-dec 2014
Nettoomsättning	25 157	14 880	42 134	30 375	72 943
Rörelseresultat	54 786	-9 403	50 993	-9 732	5 512
Finansiella poster, netto	-30 056	21 321	34 697	7 457	104 446
Periodens resultat	25 307	24 719	95 185	8 487	105 640
Balansomslutning	2 757 678	2 110 677	2 757 678	2 110 677	2 627 624
Resultat efter skatt	26 267	20 934	95 175	5 355	101 530
Resultat per aktie	253,07	247,19	951,85	84,87	1 056,40
Rörelsemarginal %	217,78	-63,19	121,03	-32,04	7,56
Soliditet %	42,85	46,78	42,85	46,78	41,27
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	955	783	955	783	1 263
Antal bostäder under produktion	329	225	329	225	131
Antal inflyttade bostäder under perioden	55	0	110	0	134
Antal bostäder i portföljen	1 668	1 188	1 668	1 188	1 668

Väsentliga händelser under perioden

I Norrtälje hamn startades rivningen av befintliga silos och gamla industrilokaler i förberedelser för produktion av nya bostäder. Detaljplanen för Norrtälje hamns första etapp beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 2016.

Externa värderingar på förvaltningsfastigheterna har gjorts under perioden och värdet på fastigheterna ligger i paritet med 2014 års värden. Därför har inga justeringar av verkligt värde på förvaltningsfastigheter gjorts.

Marknadsutveckling

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

Resultat och ställning under april till juni

Koncernens resultat före skatt uppgick till 24 730 ksek (11 918 ksek) och balansomslutningen uppgick till 2 758 msek (2 111 msek). Den starka utvecklingen av USD har dämpats under andra kvartalet och även CAD kursen har gått svagare mot svenska kronan vilket har resulterat i en negativ valutaeffekt på 40 msek för kvartalet. Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida. Hyresintäkterna uppgick till 13,1 msek (14,8 msek). Moderbolaget har erhållit utdelning med 138 msek från ett Joint Venture bolag. Utdelningen har tidigare resultatförts i koncernen varför den enbart syns i moderbolagets resultaträkning. Dessutom har tilläggsköpeskillingen från bostadsprojektet Fröjden AB uppvärderats med 22,8 msek.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 42,85% (46,78%).

Kassaflödet

Bolaget är inne i en intensiv expansionsfas. Att utveckla fastigheter är mycket kapitalintensivt. 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 139 msek (154 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. Med en expansiv verksamhet är optimering av kapitalstrukturen en viktig komponent. Som ett led i denna omstrukturering har Index International AB (publ) i Juni 2015 enligt plan sålt sitt dotterbolag Index Investment LLC som bedriver verksamhet utanför koncernens kärnverksamhet. Samtidigt har bolaget förvärvat 100% av aktierna i Vector Finance LLC.

Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter rapportperiodens slut.

Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Den svenska projektportföljen uppgår till 1700 bostäder. Koncernen har en projektportfölj om ca 3 000 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 marknadsmissiga villkor.

KONCERNEN

Omsättning och resultat andra kvartalet 2015

Belopp i MSEK	Q2/15	Q2/14
Nettoomsättning	25	15
Rörelseresultat	55	-9

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Apr–Jun 2015	Apr–Jun 2014	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Jan–dec 2014
Rörelsens intäkter	5					
Nettoomsättning		13 099	14 771	28 010	30 097	56 572
Övriga rörelseintäkter		12 058	109	14 124	278	16 371
Resultat från andelar i intresseföretag						
Summa		25 157	14 880	42 134	30 375	72 943
Rörelsens kostnader	5					
Inköp av varor och tjänster		-8 786	-3 741	-14 003	-8 856	-51 455
Övriga externa kostnader		-4 614	-7 224	-13 625	-14 729	-27 921
Personalkostnader		-6 947	-2 215	-13 138	-4 291	-13 381
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-655	-1 228	-1 020	-2 687	-5 419
Nedskrivning av avyttrade fastigheter		-	20	-	-	-
Värdeförändring fastigheter		-	-7 902	-	-7 923	32 560
Övriga rörelsekostnader		-	26	-	26	-
Resultat från andelar i dotterföretag		25 509	-	25 509	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag		25 122	-2 019	25 136	-1 647	-1 815
Summa rörelsekostnader		29 629	-24 283	8 859	-40 107	-67 431
Rörelseresultat		54 786	-9 403	50 993	-9 732	5 512
Finansiella intäkter		51 336	28 633	142 088	50 028	183 464
Finansiella kostnader		-81 392	-7 312	-107 391	-42 571	-79 018
Finansiella poster – netto	5	-30 056	21 321	34 697	7 457	104 446
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures		-	-	-	-	-
Resultat före skatt		24 730	11 918	85 690	-2 275	109 958
Inkomstskatt		1 537	9 016	9 485	7 630	-8 428
Årets resultat		26 267	20 934	95 175	5 355	101 530
Övrigt totalresultat						
Valutakursdifferenser		-1 077	3 785	-12	3 132	4 200
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		117	-	22	-	-90
Summa totalresultat för året		25 307	24 719	95 185	8 487	105 640
Årets resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		26 733	20 913	96 008	5 347	102 836
Innehav utan bestämmande inflytande		-466	21	-833	8	-1 306
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		25 656	24 698	95 996	8 479	107 036
Innehav utan bestämmande inflytande		-349	21	-811	8	-1 396
Resultat per aktie före utspädning, kr		256,56	246,98	96,00	8,48	107,04
Resultat per aktie efter utspädning, kr		256,56	246,98	96,00	8,48	107,04

Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Immateriella tillgångar				
Koncessioner		10 667	11 355	11 011
Varumärken		–	5 461	–
Summa immateriella tillgångar		10 667	16 816	11 011
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	5	464 142	537 600	461 742
Byggnader och mark		240 238	31 200	192 695
Inventarier, verktyg och installationer		2 351	3 878	2 984
Pågående nyanläggningar	5	671 435	457 440	650 675
Summa materiella anläggningstillgångar		1 378 166	1 030 118	1 308 096
Finansiella anläggningstillgångar				
Innehav i intresseföretag		583	30 153	12 560
Innehav i joint ventures		10 792	13 144	12 273
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		–	26 154	44 388
Övriga långfristiga fordringar	4	892 096	410 271	687 394
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	–	248 697	239 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		903 471	728 419	995 615
Uppskjutna skattefordringar		947	578	904
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 293 251	1 775 931	2 315 626
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Varulager				
Råvaror och förnödenheter		70 019	197	54 868
Kundfordringar		4 711	8 049	3 580
Skattefordringar		4 803	3 062	1 975
Fordringar hos intresseföretag		–	19 862	–
Övriga fordringar		51 186	141 192	51 096
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	123 000	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 150	8 089	8 128
Derivatinstrument	4	5 803	–	–
Likvida medel		138 755	154 295	132 351
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		60 000	–	60 000
Summa omsättningstillgångar		464 427	334 746	311 998
SUMMA TILLGÅNGAR		2 757 678	2 110 677	2 627 624

Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
EGET KAPITAL				
Eget kapital som kan hänföras till				
Moderföretagets aktieägare				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		3 975	9 145	10 213
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 164 380	964 657	1 062 146
Innehav utan bestämmande inflytande		3 356	3 508	2 136
Summa eget kapital		1 181 711	987 310	1 084 495
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning	4	656 786	413 784	581 908
Obligationslån	4	368 874	366 938	367 838
Derivatinstrument	4	12 161	–	10 591
Övriga långfristiga skulder		21 628	1 656	21 628
Uppskjutna skatteskulder		140 919	116 430	115 437
Öriga avsättningar		117 500	–	117 500
Summa långfristiga skulder		1 317 868	898 808	1 214 902
Kortfristiga skulder				
Upplåning		21 958	72 791	26 166
Leverantörsskulder		60 880	63 123	52 297
Aktuella skatteskulder		28 938	96	11 580
Skulder till intresseföretag		–	270	136 816
Derivatinstrument	4	2 557	2 348	–
Övriga skulder		125 058	44 146	52 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 708	41 785	48 746
Summa kortfristiga skulder		258 099	224 559	328 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 757 678	2 110 677	2 627 624

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 bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2014	10 000	6 013	959 310	975 323	3 532	978 855
Periodens resultat	–	–	5 347	5 347	8	5 355
Övrigt totalresultat	–	3 132	–	3 132	–32	3 100
Utgående balans per 30 juni 2014	10 000	9 145	964 657	983 802	3 508	987 310
Ingående balans per 1 januari 2015	10 000	10 213	1 062 146	1 082 359	2 136	1 084 495
Periodens resultat	–	–	96 008	96 008	–833	95 175
Övrigt totalresultat	–	–6 238	6 226	–12	22	10
Utgående balans per 30 juni 2015	10 000	3 975	1 164 380	1 178 355	3 356	1 181 711

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster		85 690	-628	111 773
Avskrivningar		1 020	2 687	5 419
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-78 564	12 332	-134 227
Betald ränta		-21 946	-33 889	-60 892
Erhållen ränta		11 229	20	5 582
Inkomstskatter		-1 601	-1 044	-5 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		-4 172	-20 522	-78 822
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Ökning av varulager och pågående arbeten		-11 151	-1	-22 380
Förändring av kortfristiga fordringar		139 558	-38 664	17 781
Förändring av kortfristiga skulder		6 980	-28 321	31 010
Summa förändring av rörelsekapital		135 387	-66 986	26 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten		131 215	-87 508	-52 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Köp av materiella anläggningstillgångar		-36 768	-154 559	-332 663
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	50 000	104 819
Investering i dotterföretag		-	-	-49 977
Förvärv/investeringar i intresseföretag och joint ventures		420	-1 099	-720
Förändring av lån till intresseföretag och joint ventures		922	67 710	188 966
Förändring av övriga långfristiga fordringar		-84 360	-17 668	-176 090
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-119 786	-55 616	-265 665
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		137 399	233 572	427 594
Amortering av lån		-141 544	-40 764	-86 994
Erhållen utdelning		-	600	600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 145	193 408	341 200
Minskning/ökning av likvida medel				
Likvida medel vid årets början		132 351	101 724	101 724
Kursdifferenser i likvida medel		-880	2 287	7 503
Likvida medel vid årets slut		138 755	154 295	132 351

Moderföretagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Apr–jun 2015	Apr–jun 2014	Jan–jun 2015	Jan–jun 2014	Jan–dec 2014
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		319	611	471	782	2 242
Summa rörelsens intäkter		319	611	471	782	2 242
Rörelsens kostnader						
Inköp av varor och tjänster		–	–52	–	–103	–190
Övriga externa kostnader		–2 398	–3 950	–8 035	–9 324	–16 171
Personalkostnader		–2 301	–899	–4 284	–1 641	–5 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		–18	–22	–35	–43	–90
Summa rörelsens kostnader		–4 717	–4 922	–12 534	–11 111	–21 705
Rörelseresultat		–4 398	–4 311	–11 883	–10 329	–19 462
Resultat från andelar i koncernföretag		–	–	919	–	1 100
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		1 763	1 931	138 800	1 931	1 931
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		51 391	40 770	51 084	29 131	97 246
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 709	22 880	143 282	52 688	122 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		–117 294	–28 239	–127 370	–48 724	–63 267
Resultat efter finansiella poster		–22 829	33 030	194 832	24 697	139 802
Resultat före skatt		–22 829	33 030	194 832	24 697	139 802
Bokslutsdispositioner		384	–	1 220	–	–68 220
Skatt på årets resultat		7 482	5 034	–12 249	4 741	–11 551
Årets resultat		–14 963	11 918	183 803	29 438	60 031

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnadsinventarier		–	31	–
Inventarier, verktyg och installationer		859	810	880
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		281 969	248 415	248 315
Fordringar hos koncernföretag		675 871	603 088	668 804
Andelar i intresseföretag		12 632	13 252	180
Andelar i joint ventures		–	–	12 032
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		–	540	922
Andra långfristiga fordringar		703 291	331 933	540 825
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 673 763	1 197 227	1 471 078
Summa anläggningstillgångar		1 674 622	1 198 069	1 471 958
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		474	271	499
Fordringar hos koncernföretag		107 278	87 973	93 458
Fordringar hos intresseföretag och joint venture		–	–	–
Skattefordringar		–	94	–
Övriga fordringar		3 722	3 991	3 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		294	1 767	2 009
Summa kortfristiga fordringar		111 768	94 097	99 557
Kassa och Bank		6 119	70 450	34 905
Summa omsättningstillgångar		117 887	164 547	134 462
SUMMA TILLGÅNGAR		1 792 509	1 362 616	1 606 420

Moderföretagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		12 000	12 000	12 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust		476 137	433 018	416 105
Årets resultat		183 803	29 438	60 031
Summa fritt eget kapital		659 940	462 456	476 136
Summa eget kapital		671 940	474 456	488 136
Obeskattade reserver		17 500	–	17 500
Avsättningar				
Övriga avsättningar		8 915	2 348	10 591
Långfristiga skulder				
Obligationslån		368 874	366 938	367 838
Skulder till koncernföretag		566 977	463 670	527 502
Summa långfristiga skulder		962 266	832 956	923 432
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		339	742	739
Skulder till koncernföretag		35 916	18 828	12 546
Skulder till intresseföretag		–	–	136 503
Aktuella skatteskulder		23 706	–	11 490
Uppskjutna skatteskulder		–	–	–
Övriga skulder		94 029	14 927	29 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 313	20 709	4 458
Summa kortfristiga skulder		158 303	55 205	194 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 792 509	1 362 616	1 606 420
Ställda säkerheter		1 040	2 522	1 040
Ansvarsförbindelser		707 238	402 631	464 068

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



Nyckeltal	Apr-jun 2015	Apr-jun 2014	Jan-jun 2015	Jan-jun 2014	Jan-dec 2014
Avkastning på kapital					
Räntabilitet på Totalt kapital i %	0,90	0,56	3,11	-0,11	4,18
Avkastning på Eget kapital i %	2,09	1,21	7,25	-0,23	10,14
Räntabilitet på Totalt kapital i % (moderbolag)	-1,27	2,42	10,87	1,81	8,70
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	-3,40	6,96	29,00	5,21	28,64
EBITDA, ksek	55 441	-8 175	52 013	-7 045	10 931

Resultat

Rörelseresultat i ksek	54 786	-9 403	50 993	-9 732	5 512
Rörelsemarginal i %	217,78	-63,19	121,03	-32,04	7,56

Nyckeltal – finansiell ställning

Kassalikviditet i %	180	149	180	149	95
Soliditet i %	42,85	46,78	42,85	46,78	41,27
Eget kapital i KSEK	1 181 711	987 310	1 181 711	987 310	1 084 495
Eget kapital per aktie, SEK	11 817	9 873	11 817	9 873	10 845
Nettoreultat per aktie före utspädning, kr	253,07	247,19	951,85	84,87	1 056,40
Nettoreultat per aktie efter utspädning, kr*	-	-	-	-	-
Antalet aktier	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	-	-	-	-	-
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	955	783	955	783	1 263
Antal bostäder under produktion	329	225	329	225	131
Antal inflyttade bostäder under perioden	55	0	110	0	134
Antal bostäder i portföljen	1 668	1 188	1 668	1 188	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 april – juni 2015 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 28 augusti 2015.

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

Intrassebolag

Intrassebolag 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 intrassebolag redovisas enligt kapitalmarknadsmetoden. Koncernen har valt att ändra principen och redovisar nu andel av nettoresultat i intrassebolag 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 intrassebolag under Finansiella poster.

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		
	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Övr. långfr. fordr.	892 096	410 271	687 394	892 096	410 271	687 394
Upplåning	-656 786	-413 784	-581 908	-656 786	-413 784	-581 908
Obligationslån	-368 874	-366 938	-367 838	-368 874	-366 938	-367 838
Summa långfristig utlåning och upplåning	-133 564	-370 451	-262 352	-133 564	-370 451	-262 352

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 30 juni 2015.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	–	5 803	–	5 803
Fastighetsprojekt	–	–	123 000	123 000
Summa tillgångar	–	5 803	123 000	128 803
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	–	2 557	–	2 557
Ränteswap	–	12 161	–	12 161
Summa skulder	–	14 718	–	12 161

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 juni 2014.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Finansiella tillgångar som kan säljas				
	–	–	248 697	248 697
Summa tillgångar	–	–	248 697	248 697
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner				
	–	2 348	–	2 348
Summa skulder	–	2 348	–	2 348

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

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Finansiella tillgångar som kan säljas				
	–	–	239 000	239 000
Summa tillgångar	–	–	239 000	239 000
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner				
	–	10 591	–	10 591
Summa skulder	–	10 591	–	10 591

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.

Noter

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 instrument i nivå 3. Följande tabell visar förändringar i verkligt värde för Finansiella tillgångar som kan säljas:

(KSEK)	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Ingående balans	239 000	257 685	257 685
Överföringar till nivå 3	-138 800	-8 988	-18 685
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	22 800	-	-
Utgående balans	123 000	248 697	239 000

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.

2015-04-01 – 2015-06-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Eliminering	Koncern
Intäkter				
Nettoomsättning	11 594	1 505	-	13 099
Övriga rörelseintäkter	-822	12 880	-	12 058
Summa intäkter	10 772	14 385	-	25 157
Rörelsens kostnader				
Inköp av varor och tjänster	-8 266	-520	-	-8 786
Övriga externa kostnader	-3 630	-984	-	-4614
Personalkostnader	-3 280	-3 667	-	-6 947
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-179	-304	-172	-655
Övriga rörelsekostnader	50 631	-1 256	1 256	50 631
Summa rörelsekostnader	35 276	-6 731	1 084	29 629
Rörelseresultat	46 048	7 654	1 084	54 786
Finansnetto	-7 526	-1 255	-21 275	-30 056
Resultat före skatt	38 522	6 399	-20 191	24 730

Tillgångar

Förvaltningsfastigheter	433 400	30 742	-	464 142
Pågående anläggningar	1 617	669 818	-	671 435
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	955	-	-	955
Antal under produktion	329	-	-	329
Antalet inflyttade bostäder under perioden	55	-	-	55
Antalet bostäder i portföljen	1 668	-	-	1 668

Noter

2014-04-01– 2014-06-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Eliminering	Koncern
Intäkter				
Nettoomsättning	13 767	1 004	–	14 771
Övriga rörelseintäkter	61	48	–	109
Summa intäkter	13 828	1 052	–	14 880
Rörelsens kostnader				
Inköp av varor och tjänster	–3 725	–16	–	–3 741
Övriga externa kostnader	–6 222	–1 002	–	–7 224
Personalkostnader	–1 751	–464	–	–2 215
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–1 165	129	–172	–1 208
Värdeförändring fastigheter	–7 902	–	–	–7 902
Övriga rörelsekostnader	3 798	–264	–5 527	–1 993
Summa rörelsekostnader	–16 967	–1 617	–5 699	–24 283
Rörelseresultat	–3 139	–565	–5 699	–9 403
Finansnetto	32 584	–586	–10 677	21 321
Resultat före skatt	29 445	–1 151	–16 376	11 918
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	512 375	25 225	–	537 600
Pågående anläggningar	–	457 440	–	457 440
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	783	–	–	783
Antal under produktion	225	–	–	225
Antalet inflyttade bostäder under perioden	–	–	–	–
Antalet bostäder i portföljen	1 188	–	–	1 188

Noter

2015-01-01 – 2015-06-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Eliminering	Koncern
Intäkter				
Nettoomsättning	25 476	2 534	–	28 010
Övriga rörelseintäkter	356	13 768	–	14 124
Summa intäkter	25 832	16 302	–	42 134
Rörelsens kostnader				
Inköp av varor och tjänster	–13 284	–719	–	–14 003
Övriga externa kostnader	–10 353	–3 272	–	–13 625
Personalkostnader	–6 094	–7 044	–	–13 138
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–386	–290	–344	–1 020
Värdeförändring fastigheter				
Övriga rörelsekostnader	51 901	–1 256	–	50 645
Summa rörelsekostnader	21 784	–12 581	–344	8 859
Rörelseresultat	47 616	3 721	–344	50 993
Finansnetto	73 206	–8 654	–29 855	34 697
Resultat före skatt	120 822	–4 933	–30 199	85 690
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	433 400	30 742	–	464 142
Pågående anläggningar	1 617	669 818	–	671 435
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	955	–	–	955
Antal under produktion	329	–	–	329
Antalet inflyttade bostäder under perioden	110	–	–	110
Antalet bostäder i portföljen	1668	–	–	1668

Noter

2014-01-01 – 2014-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Eliminering	Koncern
Intäkter				
Nettoomsättning	54 812	1 760	–	56 572
Övriga rörelseintäkter	651	15 720	–	16 371
Summa intäkter	55 463	17 480		72 943
Rörelsens kostnader				
Inköp av varor och tjänster	–50 899	–556	–	–51 455
Övriga externa kostnader	–21 929	–5 992	–	–27 921
Personalkostnader	–8 560	–4 821	–	–13 381
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–4 167	–564	–688	–5 419
Värdeförändring fastigheter	32 560	–	–	32 560
Övriga rörelsekostnader	6 358	–2	–8 171	–1 815
Summa rörelsekostnader	–46 637	–11 935	–8 859	–67 431
Rörelseresultat	8 826	5 545	–8 859	5 512
Finansnetto	154 779	–6 441	–43 892	104 446
Resultat före skatt	163 605	–896	–52 751	109 958
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	1 668	–	–	1 668

Noter

2013-01-01 – 2013-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Eliminering	Koncern
Intäkter				
Nettoomsättning	60 626	3 678	–	64 304
Övriga rörelseintäkter	175	206	–	381
Summa intäkter	60 801	3 884	–	64 685
Rörelsens kostnader				
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	–4 505	–601	–688	–5 794
Värdeförändring fastigheter	–29 700	–	–	–29 700
Övriga rörelsekostnader	–1 451	–	4 071	2 620
Summa rörelsekostnader	–79 121	–5 636	3 383	–81 374
Rörelseresultat	–18 320	–1 752	3 383	12 979
Finansnetto	52 929	–20 509	–19 441	12 979
Resultat före skatt	34 609	–22 261	–16 058	–3 710
Tillgångar				
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	Eliminering	Koncern
Intäkter				
Nettoomsättning	65 812	13 703	–	79 515
Övriga rörelseintäkter	6 405	5 958	–	12 363
Summa intäkter	72 217	19 661	–	91 878
Rörelsens kostnader				
Inköp av varor och tjänster	–30 179	–7 160	–	–37 339
Övriga externa kostnader	–19 071	–11 815	–25	–30 911
Personalkostnader	–5 931	–4 815	–	–10 746
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	–206 181	–1 092	–688	–207 961
Värdeförändring fastigheter	–3 699	–	–	–3 699
Övriga rörelsekostnader	–18 555	184	489	–17 882
Summa rörelsekostnader	–283 616	–24 698	–224	–308 538
Rörelseresultat	–211 399	–5 037	–224	–216 660
Finansnetto	227 877	–18 355	–15 048	194 474
Resultat före skatt	16 478	–23 392	–15 272	–22 186
Tillgångar				
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

Noter

Not 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	329 435	396 804	319 935
Likvida medel	67 975	63 616	67 196
Aktiepant	242	2 593	1 723
Koncernen totalt	397 652	458 482	388 854
Moderföretaget	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Aktiepant	1 040	2 522	1 040
Moderföretaget totalt	1 040	2 522	1 040

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

Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	312 200	238 969	274 400
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	395 038	163 662	189 668
Moderföretaget totalt	707 238	402 631	464 068

Koncernens moderföretag har ett borgensåtagande för fastighetslån med fastigheten Hornsberg 10, totalt 292 000 ksek (Jan-juni 2014: 238 969 ksek och Jan-dec 2014: 274 400 ksek). Av totalen ansvarsförbindelser inkluderas byggnadskreditiv 395 038 ksek (Jan-juni 2014: 163 662 ksek och Jan-dec 2014: 189 668 ksek) för projekt i Florida USA.

Not 8 Händelser efter balansdagen

Kommande rapporttillfällen

- 27 november 2015: Delårsrapport januari – september 2015
- 29 februari 2016: Delårsrapport januari – december 2015

Stockholm den 28 augusti 2015



Bjarne Borg
Styrelseordförande



Rickard Haraldsson
Extern verkställande direktör



Arne Weinz
Styrelseledamot



Brian Borg
Styrelseledamot