



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

# Januari– September 2015



Lake Nona, Florida

# Utveckling i korthet

## Koncernen

### Soliditet (%)

2015	50*
2014	41
2013	51
2012	62
2011	58
2010	58
2009	52

### Totala tillgångar

2015	2 417 029*
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	1 217 019*
2014	1 084 495
2013	978 855
2012	982 495
2011	881 737
2010	950 708
2009	517 931

## Moderbolaget

### Soliditet (%)

2015	36*
2014	30
2013	35
2012	53
2011	72
2010	72
2009	66

### Totala tillgångar

2015	1 887 019*
2014	1 606 420
2013	1 224 302
2012	832 469
2011	681 119
2010	754 059
2009	812 203

### Eget kapital

2015	678 872*
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

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

### Antal bostäder under produktion

2015:	308*
2014:	131
2013:	265
2012:	464

### Antal inflyttade bostäder under perioden

2015:	21*
2014:	134
2013:	199
2012:	151

### Totalt antal bostäder i portföljen

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

\* = årets första nio månader

### Sammanfattning av det tredje kvartalet 2015

- Nettoomsättningen minskade med 6,93% till 13 020 ksek (13 989 ksek)
- Rörelseresultatet minskade till -12 673 tsek (-8 738 ksek)
- Resultat efter skatt uppgick till 37 977 ksek (30 267 ksek)
- Soliditeten uppgick till 50,35% (41,77%)
- Resultat per aktie före utspädning 353 sek (299 sek)\*
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 955 (783)
- Antal bostäder under produktion 308 (193)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 21 (32)
- Antal bostäder i portföljen 1 668 (1 188)

KSEK	Jul-Sep	Jul-Sep	Jan-Sep	Jan-Sep	Jan-Dec
	2015	2014	2015	2014	2014
Nettoomsättning	13 020	13 989	55 154	44 364	72 943
Rörelseresultat	-12 673	-8 738	38 320	-18 470	5 512
Finansiella poster, netto	6 571	39 177	41 268	46 634	104 446
Periodens resultat	35 308	29 928	130 493	38 415	105 640
Balansomslutning	2 417 029	2 435 472	2 417 029	2 435 472	2 627 624
Resultat efter skatt	37 977	30 267	133 152	35 622	101 530
Resultat per aktie	353,29	299,72	1 313,25	384,51	1 070,36
Rörelsemarginal %	-97,33	-62,46	69,48	-41,63	7,56
Soliditet %	50,35	41,77	50,35	41,77	41,27
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	955	783	955	783	1 263
Antal bostäder under produktion	308	193	308	193	131
Antal inflyttade bostäder under perioden	21	32	110	32	134
Antal bostäder i portföljen	1 668	1 188	1 668	1 188	1 668

### Väsentliga händelser under perioden

Under kvartalet togs det första spadtaget i projekteringen av det som kommer att bli kvarteret Juvelen, bakom Kommunhuset i Norrtälje. Index kommer att uppföra totalt 308 hyreslägenheter, med beräknad inflyttning från maj 2017. I Norrtälje hamn fortsätter rivningen av befintliga silos och gamla industrilokaler i förberedelser för produktion av 500 nya bostadsrätter. Arbetet med detaljplanen för Norrtälje hamns första etapp fortsätter och 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 juli till september

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på -6 102 ksek (30 439 ksek) och ett resultat efter skatt på 37 977 ksek (30 267 ksek). Balansomslutningen uppgick till 2 417 msek (2 435 msek). Finansnetto uppgick till 6 571 ksek (39 177 ksek). Den starka utvecklingen av USD har dämpats under tredje kvartalet och även CAD kursen har gått svagare mot svenska kronan vilket har resulterat i en negativ valutaeffekt på 9 902 ksek (48 111 ksek) för kvartalet. Valutakurseffekten hänförs till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida. Hyresintäkterna uppgick till 10 737 ksek (14 007 ksek).

Koncernen har under kvartalet sålt fastigheten Hornberg 10 på västra Kungsholmen i Stockholm. Försäljningen omfattar totalt 14 900 kvadratmeter av kontor och kommersiella lokaler och är Index sista avyttringen i Hornsbergsområdet.

### Soliditet

Soliditeten uppgick till 50,35% (41,77%).

### 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 187 msek (206 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 omstrukturingsarbete. 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

### Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter rapportperiodens slut.

### Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Den svenska projektportföljen uppgår till 1 668 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 marknadsmässiga villkor.

### KONCERNEN

Omsättning och resultat tredje kvartalet 2015

Belopp i MSEK	Q3/15	Q3/14
Nettoomsättning	13	14
Rörelseresultat	-13	-9

# Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Jul-Sep 2015	Jul-Sep 2014	Jan-Sep 2015	Jan-Sep 2014	Jan-dec 2014
<b>Rörelsens intäkter</b>	5					
Nettoomsättning		12 229	13 882	40 239	43 979	56 572
Övriga rörelseintäkter		791	107	14 915	385	16 371
Resultat från andelar i intresseföretag						
<b>Summa</b>		<b>13 020</b>	<b>13 989</b>	<b>55 154</b>	<b>44 364</b>	<b>72 943</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	5					
Inköp av varor och tjänster		-8 142	-4 158	-22 145	-13 014	-51 455
Övriga externa kostnader		-13 300	-5 615	-26 925	-20 344	-27 921
Personalkostnader		-3 701	-2 810	-16 839	-7 101	-13 381
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-120	-2 651	-1 140	-5 338	-5 419
Nedskrivning av avyttrade fastigheter		-	-	-	-	-
Värdeförändring fastigheter		-	-7 355	-	-15 278	32 560
Övriga rörelsekostnader		-	-26	-	-	-
Resultat från andelar i dotterföretag		-553	-	24 956	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag		123	-112	25 259	-1 759	-1 815
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-25 693</b>	<b>-22 727</b>	<b>-16 834</b>	<b>-62 834</b>	<b>-67 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 673</b>	<b>-8 738</b>	<b>38 320</b>	<b>-18 470</b>	<b>5 512</b>
Finansiella intäkter		54 148	57 927	196 236	107 955	183 464
Finansiella kostnader		-47 577	-18 750	-154 968	-61 321	-79 018
<b>Finansiella poster – netto</b>	5	<b>6 571</b>	<b>39 177</b>	<b>41 268</b>	<b>46 634</b>	<b>104 446</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 102</b>	<b>30 439</b>	<b>79 588</b>	<b>28 164</b>	<b>109 958</b>
Inkomstskatt		44 079	-172	53 564	7 458	-8 428
<b>Årets resultat</b>		<b>37 977</b>	<b>30 267</b>	<b>133 152</b>	<b>35 622</b>	<b>101 530</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Valutakursdifferenser		-2 669	-339	-2 681	2 793	4 200
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande			-	22	-	-90
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>35 308</b>	<b>29 928</b>	<b>130 493</b>	<b>38 415</b>	<b>105 640</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>						
Moderföretagets aktieägare		37 998	30 311	134 006	35 659	102 836
Innehav utan bestämmande inflytande		-21	-44	-854	-36	-1 306
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderföretagets aktieägare		35 329	29 972	131 325	38 451	107 036
Innehav utan bestämmande inflytande		-21	-44	-832	-36	-1 396
Resultat per aktie för utspädning, kr		353,29	299,72	1 313,25	384,51	1 070,36
Resultat per aktie efter utspädning, kr		353,29	299,72	1 313,25	384,51	1 070,36

# Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Immateriella tillgångar</b>				
Koncessioner		10 495	11 183	11 011
Varumärken		–	–	–
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>10 495</b>	<b>11 183</b>	<b>11 011</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	5	48 165	442 500	461 742
Byggnader och mark		239 737	32 812	192 695
Inventarier, verktyg och installationer		2 256	2 677	2 984
Pågående nyanläggningar	5	648 127	552 383	650 675
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>938 285</b>	<b>1 030 372</b>	<b>1 308 096</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Innehav i intresseföretag		800	11 679	12 560
Innehav i joint ventures		10 898	13 329	12 273
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		–	32 012	44 388
Övriga långfristiga fordringar	4	960 925	703 575	687 394
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	–	239 000	239 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>972 623</b>	<b>999 595</b>	<b>995 615</b>
Uppskjutna skattefordringar		647	–	904
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 922 050</b>	<b>2 041 150</b>	<b>2 315 626</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Varulager</b>				
Råvaror och förnödenheter		55 259	197	54 868
Kundfordringar		6 222	6 116	3 580
Skattefordringar		5 331	7 808	1 975
Fordringar hos intresseföretag		–	5 434	–
Övriga fordringar		41 394	62 601	51 096
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	123 000	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 629	9 928	8 128
Derivatinstrument	4	10 775	–	–
Likvida medel		187 369	206 141	132 351
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		60 000	96 097	60 000
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>494 979</b>	<b>394 322</b>	<b>311 998</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 417 029</b>	<b>2 435 472</b>	<b>2 627 624</b>

## Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>				
<b>Eget kapital som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare</b>				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		1 306	8 805	10 213
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 202 378	994 969	1 062 146
Innehav utan bestämmande inflytande		3 335	3 496	2 136
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 217 019</b>	<b>1 017 270</b>	<b>1 084 495</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Upplåning	4	351 571	541 756	581 908
Obligationslån	4	369 392	367 321	367 838
Derivatinstrument	4	12 524	–	10 591
Övriga långfristiga skulder		21 538	1 147	21 628
Uppskjutna skatteskulder		95 633	115 009	115 437
Övriga avsättningar		121 500	–	117 500
Summa långfristiga skulder		972 158	1 025 233	1 214 902
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Upplåning		10 078	52 445	26 166
Leverantörsskulder		66 986	80 153	52 296
Aktuella skatteskulder		28 374	1 250	11 580
Skulder till intresseföretag		–	136 140	136 816
Derivatinstrument	4	13 267	5 930	–
Övriga skulder		94 733	93 469	52 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 414	23 582	48 746
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>227 852</b>	<b>392 969</b>	<b>328 227</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 417 029</b>	<b>2 435 472</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	–	–	35 659	35 659	–36	35 623
Övrigt totalresultat	–	2 792	–	2 792	–	2 792
<b>Utgående balans per 30 september 2014</b>	<b>10 000</b>	<b>8 805</b>	<b>994 969</b>	<b>1 013 774</b>	<b>3 496</b>	<b>1 017 270</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	–	–	134 006	134 006	–854	133 152
Övrigt totalresultat	–	–8 907	6 226	–2 681	22	–2 659
Avyttring av dotterbolag					2 031	2 031
<b>Utgående balans per 30 september 2015</b>	<b>10 000</b>	<b>1 306</b>	<b>1 202 378</b>	<b>1 213 684</b>	<b>3 335</b>	<b>1 217 019</b>



# Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster		79 588	29 923	111 773
Avskrivningar		1 140	5 338	5 419
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-67 977	-34 970	-134 727
Betald ränta		-34 549	-47 892	-60 892
Erhållen ränta		38 590	2 898	5 582
Inkomstskatter		-2 178	-3 282	-5 977
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>14 614</b>	<b>-47 985</b>	<b>-78 822</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>				
Ökning av varulager och pågående arbeten		7 109	-1	-22 380
Förändring av kortfristiga fordringar		148 359	9 450	17 781
Förändring av kortfristiga skulder		-13	4 562	31 010
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>155 455</b>	<b>14 011</b>	<b>26 411</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>170 069</b>	<b>-33 974</b>	<b>-52 411</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Köp av materiella anläggningstillgångar		-66 972	-285 730	-332 663
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	-	104 819
Försäljning/Investering av dotterföretag		409 504	24 040	-49 977
Försäljning/Investering av intressebolag		-	500	-
Förvärv/investeringar i intresseföretag och joint ventures		-620	-1 220	-720
Förändring av lån till intresseföretag och joint ventures		922	200 159	188 966
Förändring av övriga långfristiga fordringar		-122 832	-96 065	-176 090
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>220 002</b>	<b>-158 316</b>	<b>-265 665</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån		137 604	374 364	427 594
Amortering av lån		-466 327	-82 403	-86 994
Erhållen utdelning		-	600	600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-328 723</b>	<b>292 561</b>	<b>341 200</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>				
Likvida medel vid årets början		132 351	101 724	101 724
Kursdifferenser i likvida medel		-6 330	4 146	7 503
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>187 369</b>	<b>206 141</b>	<b>132 351</b>

## Moderföretagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Jul–sep 2015	Jul–sep 2014	Jan–sep 2015	Jan–sep 2014	Jan–dec 2014
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Nettoomsättning		307	389	778	1 171	2 242
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>307</b>	<b>389</b>	<b>778</b>	<b>1 171</b>	<b>2 242</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Inköp av varor och tjänster		–	–82	–	–185	–190
Övriga externa kostnader		–4 900	–2 158	–12 935	–11 482	–16 171
Personalkostnader		–2 708	–1 381	–6 992	–3 022	–5 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		–17	–22	–52	–65	–90
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>–7 625</b>	<b>–3 643</b>	<b>–19 979</b>	<b>–14 754</b>	<b>–21 704</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>–7 318</b>	<b>–3 254</b>	<b>–19 201</b>	<b>–13 583</b>	<b>–19 462</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		593	1 100	1 512	1 100	1 100
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		–	–	138 800	1 931	1 931
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		–31 433	38 405	19 651	67 536	97 246
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–17 765	20 994	125 517	73 682	122 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		51 497	–6 474	–75 873	–55 198	–63 267
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>–4 426</b>	<b>50 771</b>	<b>190 406</b>	<b>75 468</b>	<b>139 802</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>–4 426</b>	<b>50 771</b>	<b>190 406</b>	<b>75 468</b>	<b>139 802</b>
Bokslutsdispositioner		15 326	–	16 546	–	–68 220
Skatt på årets resultat		–3 968	–6 635	–16 217	–1 894	–11 551
<b>Årets resultat</b>		<b>6 932</b>	<b>44 136</b>	<b>190 735</b>	<b>73 574</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	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnadsinventarier				
Inventarier, verktyg och installationer		841	789	880
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag		281 969	248 315	248 315
Fordringar hos koncernföretag		668 278	644 989	668 804
Andelar i intresseföretag		800	13 252	180
Andelar i joint ventures		12 032	–	12 032
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		–	1 279	922
Andra långfristiga fordringar		757 856	497 903	540 825
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 720 935</b>	<b>1 405 738</b>	<b>1 471 078</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 721 776</b>	<b>1 406 527</b>	<b>1 471 958</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		721	473	499
Fordringar hos koncernföretag		110 264	50 847	93 458
Fordringar hos intresseföretag och joint venture				
Skattefordringar		–	111	–
Övriga fordringar		2 360	43 769	3 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154	3 376	2 009
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>113 499</b>	<b>98 576</b>	<b>99 557</b>
Kassa och Bank		51 744	59 504	34 905
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>165 243</b>	<b>158 080</b>	<b>134 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 887 019</b>	<b>1 564 607</b>	<b>1 606 420</b>

## Moderföretagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000	2 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust		476 137	409 501	416 105
Årets resultat		190 735	73 574	60 031
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>666 872</b>	<b>483 075</b>	<b>476 136</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>678 872</b>	<b>495 075</b>	<b>488 136</b>
Obeskattade reserver		17 500	–	17 500
<b>Avsättningar</b>				
Övriga avsättningar		15 018	5 930	10 592
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationslån		369 391	367 321	367 838
Skulder till koncernföretag		697 209	510 938	527 502
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 099 118</b>	<b>884 189</b>	<b>923 432</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		1 544	2 489	739
Skulder till koncernföretag		12 244	15 659	12 546
Skulder till intresseföretag		–	135 850	136 503
Aktuella skatteskulder		27 657	–	11 490
Övriga skulder		63 768	29 952	29 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 816	1 393	4 458
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>109 029</b>	<b>185 343</b>	<b>194 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 887 019</b>	<b>1 564 607</b>	<b>1 606 420</b>
Ställda säkerheter		2 090	2 090	1 482
Ansvarsförbindelser		490 058	551 411	466 168

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



Koncernens nyckeltal	Jul–sep 2015	Jul–sep 2014	Jan–sep 2015	Jan–sep 2014	Jan–dec 2014
<b>Avkastning på kapital</b>					
Räntabilitet på Totalt kapital i %	-0,25	1,25	3,29	1,16	4,18
Avkastning på Eget kapital i %	-0,50	2,99	6,54	2,77	10,14
Räntabilitet på Totalt kapital i % (moderbolag)	-0,23	3,24	10,09	4,82	8,70
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	-0,65	10,26	28,05	15,24	28,64
EBITDA, ksek	-12 553	-6 087	39 460	-13 132	10 931

## Resultat

Rörelseresultat i ksek	-12 673	-8 738	38 320	-18 470	5 512
Rörelsemarginal i %	-97,33	-62,46	69,48	-41,63	7,56

## Nyckeltal – finansiell ställning

Kassalikviditet i %	217	100	217	100	95
Soliditet i %	50,35	41,77	50,35	41,77	41,27
Eget kapital i KSEK	1 217 019	1 017 270	1 217 019	1 017 270	1 084 495
Eget kapital per aktie, SEK	12 170	10 173	12 170	10 173	10 845
Nettoreultat per aktie före utspädning, kr	353,29	299,72	1 313,25	384,51	1 070,36
Nettoreultat per aktie efter utspädning, kr*	353,29	299,72	1 313,25	384,51	1 070,36
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	308	193	308	193	131
Antal inflyttade bostäder under perioden	21	32	110	32	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 juli – september 2015 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 13 november 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

#### 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.

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		
	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Övr. långfr. fordr.	960 925	703 575	687 394	960 925	703 575	687 394
Upplåning	-351 571	-541 756	-581 908	-351 571	-541 756	-581 908
Obligationslån	-369 392	-367 321	-367 838	-369 392	-367 321	-367 838
<b>Summa långfristig utlåning och upplåning</b>	<b>239 962</b>	<b>-205 502</b>	<b>-262 352</b>	<b>239 962</b>	<b>-205 502</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 skulden 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 september 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	–	10 775	–	10 775
– Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	123 000	123 000
<b>Summa tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>10 775</b>	<b>123 000</b>	<b>133 775</b>

### Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

– Derivatinstrument som innehas för handel:

Valutaoptioner	–	13 267	–	13 267
Ränteswap	–	12 524	–	12 524
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>25 791</b>	<b>–</b>	<b>25 791</b>

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 september 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

	–	5 930	–	5 930
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>5 930</b>	<b>–</b>	<b>5 930</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>				
<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

	–	10 591	–	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.

## 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)	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>239 000</b>	<b>257 685</b>	<b>257 685</b>
Överföringar till nivå 3	-138 800	-18 685	-18 685
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	22 800	–	–
<b>Utgående balans</b>	<b>123 000</b>	<b>239 000</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.

### 2015-07-01 – 2015-09-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	9 907	2 322	12 229
Övriga rörelseintäkter	126	665	791
<b>Summa intäkter</b>	<b>10 033</b>	<b>2 987</b>	<b>13 020</b>

### Rörelsens kostnader

Inköp av varor och tjänster	-7 949	-193	-8 142
Övriga externa kostnader	-13 318	18	-13 300
Personalkostnader	-3 701	–	-3 701
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-62	-58	-120
Resultat från andelar i dotterbolag	-553	–	-553
Resultat från andelar i intresseföretag	123	–	123
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-25 460</b>	<b>-233</b>	<b>-25 693</b>

### Rörelseresultat

Finansnetto	11 324	-4 753	6 571
-------------	--------	--------	-------

### Resultat före skatt

	<b>-4 103</b>	<b>-1 999</b>	<b>-6 102</b>
--	---------------	---------------	---------------

### Tillgångar

Förvaltningsfastigheter	19 565	28 600	48 165
Pågående anläggningar	2 481	645 646	648 127
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	955	–	955
Antal under produktion	308	–	308
Antalet inflyttade bostäder under perioden	21	–	21
Antalet bostäder i portföljen	1 668	–	1 668



## Noter

### 2014-07-01 – 2014-09-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	13 098	784	13 882
Övriga rörelseintäkter	104	3	107
<b>Summa intäkter</b>	<b>13 202</b>	<b>787</b>	<b>13 989</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster	-4 142	-16	-4 158
Övriga externa kostnader	-2 548	-3 067	-5 615
Personalkostnader	-2 325	-485	-2 810
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 335	-316	-2 651
Värdeförändring fastigheter	-7 355	-	-7 355
Övriga rörelsekostnader	-26	-	-26
Resultat från andelar i dotterbolag	-112	-	-112
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-18 843</b>	<b>-3 884</b>	<b>-22 727</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>- 5 640</b>	<b>-3 098</b>	<b>-8 738</b>
Finansnetto	56 887	-17 710	39 177
<b>Resultat före skatt</b>	<b>51 247</b>	<b>-20 808</b>	<b>30 439</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	442 500	-	442 500
Pågående anläggningar	2 155	550 228	552 383
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	783	-	783
Antal under produktion	193	-	193
Antalet inflyttade bostäder under perioden	-	-	-
Antalet bostäder i portföljen	1 188	-	1 188

## Noter

### 2015-01-01 – 2015-09-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	35 383	4 856	40 239
Övriga rörelseintäkter	475	14 440	14 915
<b>Summa intäkter</b>	<b>35 858</b>	<b>19 296</b>	<b>55 154</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster	-21 233	-912	-22 145
Övriga externa kostnader	-23 664	-3 261	-26 925
Personalkostnader	-9 795	-7 044	-16 839
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-572	-568	-1 140
Resultat från andelar i dotterbolag	24 956		24 956
Resultat från andelar i intresseföretag	26 515	-1 256	25 259
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-3 793</b>	<b>-13 041</b>	<b>-16 834</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>32 065</b>	<b>6 255</b>	<b>38 320</b>
Finansnetto	84 529	-43 261	41 268
<b>Resultat före skatt</b>	<b>116 594</b>	<b>-37 006</b>	<b>79 588</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	19 565	28 600	48 165
Pågående anläggningar	2 481	645 646	648 127
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	955	-	955
Antal under produktion	308	-	308
Antalet inflyttade bostäder under perioden	110	-	110
Antalet bostäder i portföljen	1668	-	1668

## 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>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
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
Värdeförändring 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>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	435 135	26 607	461 742
Pågående anläggningar	6 050	644 625	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	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	33 885	391 185	319 935
Likvida medel	70 289	65 850	67 196
Aktiepant	348	2 779	1 723
<b>Koncernen totalt</b>	<b>104 522</b>	<b>459 814</b>	<b>388 854</b>
<b>Moderföretaget</b>			
Aktiepant	2 090	2 090	1 482
Moderföretaget totalt	2 090	2 090	1 482

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

## Noter

### Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	20 000	276 500	276 500
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	470 058	274 911	189 668
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>490 058</b>	<b>551 411</b>	<b>466 168</b>

Koncernens moderföretag har tidigare haft ett borgensåtagande för fastighetslån med fastigheten Hornsberg 10, totalt 0 ksek (Jan–sep 2014: 276 500 ksek och Jan–dec 2014: 276 500 ksek). Av totalen ansvarsförbindelser inkluderas byggnadskreditiv 470 058 ksek (Jan–sept 2014: 175 746 ksek och Jan–dec 2014: 189 668 ksek) för projekt i Florida USA.

### Not 8 Händelser efter balansdagen

#### Kommande rapporttillfällen

- 29 februari 2016: Delårsrapport januari – december 2015
- 30 maj 2016: Delårsrapport januari – mars 2016
- 31 augusti 2016: Delårsrapport januari – juni 2016
- 30 november 2016: Delårsrapport januari – september 2016

Stockholm den 13 november 2015



**Bjarne Borg**  
Styrelseordförande



**Rickard Haraldsson**  
Extern verkställande direktör



**Arne Weinz**  
Styrelseledamot



**Brian Borg**  
Styrelseledamot

