

**Delårsrapport för fjärde kvartalet 2016**  
Index Residence AB (publ)

**INDEX**  
RESIDENCE /

*OKTOBER –  
DECEMBER  
2016*

# Utveckling i korthet

## Koncernen

### Soliditet (%)

2016	65
2015	47
2014	41
2013	51
2012	62
2011	58
2010	58
2009	52

## Moderbolaget

### Soliditet (%)

2016	37
2015	33
2014	30
2013	35
2012	53
2011	72
2010	72
2009	66

### Totala tillgångar

2016	2 102 424
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

### Totala tillgångar

2016	1 827 272
2015	1 717 587
2014	1 606 420
2013	1 224 302
2012	832 469
2011	681 119
2010	754 059
2009	820 569

### Eget kapital

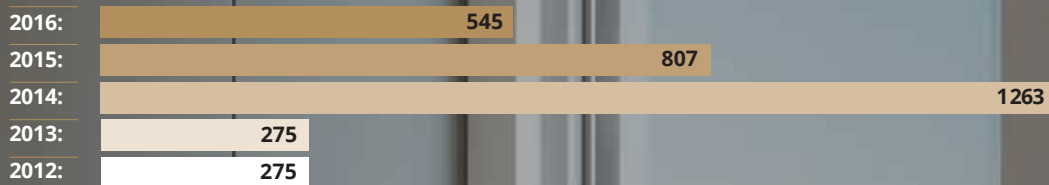
2016	1 365 680
2015	1 113 953
2014	1 084 495
2013	978 855
2012	982 495
2011	881 737
2010	950 708
2009	517 931

### Eget kapital

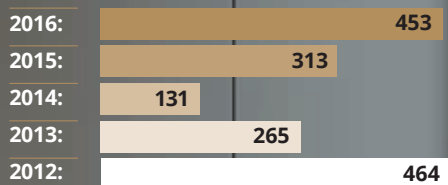
2016	606 945
2015	538 618
2014	488 137
2013	428 105
2012	437 988
2011	491 124
2010	543 104
2009	544 271

## Index portfölj

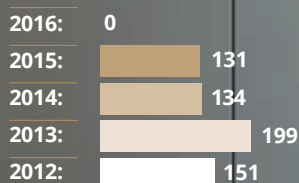
### Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



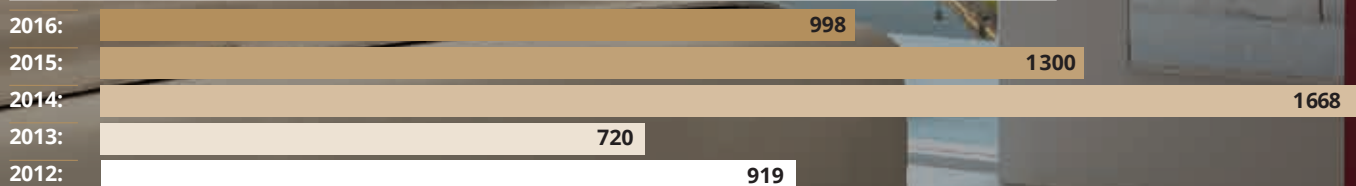
### Antal bostäder under produktion



### Antal inflyttade bostäder under perioden



### Totalt antal bostäder i portföljen



### Sammanfattning av det fjärde kvartalet 2016

- Omsättningen ökade till 38 629 ksek (3845 ksek)
- Rörelseresultatet ökade till -1 585 ksek (-22 112 ksek)
- Resultat efter skatt uppgick till 12 020 ksek (-74 603 ksek)
- Soliditeten uppgick till 64,96% (47,33%)
- Resultat per aktie före utspädning 138,65 sek (-713,28 sek)\*
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 545 (807)
- Antal bostäder under produktion/produktionsplanering 453 (313)
- Antalet sålda bostäder under perioden 47 (0)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 0 (0)
- Antal bostäder i portföljen 998 (1 300)

KSEK	Okt-Dec 2016	Okt-Dec 2015	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
Omsättning	38 629	3 845	56 381	58 999
Rörelseresultat	-1 585	-22 112	162 666	16 208
Finansiella poster, netto	19 301	-74 896	139 914	-33 628
Periodens totalresultat	13 865	-71 328	274 552	59 165
Balansomslutning	2 102 424	2 353 760	2 102 424	2 353 760
Resultat efter skatt	12 020	-74 603	280 913	58 549
Resultat per aktie	138,65	-713,28	2 745,52	591,65
Rörelsemarginal %	-4,10	-575,08	288,51	27,47
Soliditet %	64,96	47,33	64,96	47,33
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	545	807	545	807
Antal bostäder under produktion/produktionsplanering	453	313	453	313
Antalet sålda bostäder under perioden	47		105	
Antal inflyttade bostäder under perioden	0	0	0	131
Antal bostäder i portföljen	998	1 300	998	1 300

### Väsentliga händelser under perioden

Index Residence AB (publ) har under kvartalet färdigställt kommunikationsstrategi och varumärkesplattform för koncernen. Alla koncernens olika kommunikativa enheter berörs av den nya plattformen där bland annat de nya portalerna för [indexresidence.se](http://indexresidence.se) och [indexresidence.com](http://indexresidence.com) är lanserade.

Index Residence AB (publ) har under perioden sålt sitt dotter-dotterbolag Fastighets AB Kalmar-sand. Vinsten uppgår till 3 Mkr och är redovisad under Resultat från andelar i dotterbolag. Under kvartalet har Index sålt mark i Norrtälje hamn till kommunen för 36,2 Mkr. Denna post är redovisad under Övriga rörelseintäkter.

Under fjärde kvartalet har räntesatsen på Index Residence AB (publ) utlåning till Index Energy Mills Road Corporation justerats från 12 % till 4 %. Denna justering gäller från 1 April 2016 och belastar resultat för hela perioden under fjärde kvartalet.

Projekt Juvelen 1 och Juvelen 2, beläget bakom Kommunhuset i Norrtälje består av drygt 300 välde signerade lägenheter.

Försäljningen av Projekt Juvelen 1 har delats upp i två etapper. Etapp I som består av 83 bostäder i trapphus ett till fem startade i december 2016. Under december 2016 såldes 32 av de 83 bostäderna som omfattas av etapp 1. Per dags datum har 60 av de 83 bostäderna sålts. Inflyttning av de första två trapphusen sker i mars 2017. Därefter planeras inflyttning ske successivt fram till december 2017. Säljstart för etapp II med de resterande 102 bostäderna kommer att ske i mars 2017.

Projektering pågår i Juvelen 2 och produktionsstarten beräknas till oktober 2017. Juvelen 2 innefattar uppförande av 127 lägenheter med beräknad inflyttning under 2019.

Under projektnamnet Norrtälje Torn uppför Index 467 bostäder bestående av 5 kvarter. Förutom bostäder innehåller projektet även 12 lokaler.

Det första kvarteret, projekt Soltornet, i Norrtälje Torn säljstartades under andra halvåret 2016. Per 31 december 2016 var 76 av totalt 87 bostäder sålda. Detaljplanen vann laga kraft under kvartalet och bostäderna beräknas stå klara för inflyttning under första kvartalet 2019.

Det andra kvarteret, projekt Magasinet består av 45 bostadsrätter. Säljstart beräknas till april 2017 och bostäderna förväntas stå klara i februari 2019. Detaljplanen vann laga kraft i oktober 2016.

Detaljplanarbetet för kvarteren Våguset, Havstornet och Båthuset fortlöper enligt plan och beräknas vinna laga kraft under första kvartalet 2017, 2018 respektive 2019. Kvarteren består av 335 bostäder. Byggstart planeras till februari 2018.



### Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden är fortsatt stabil med något lägre procentuell tillväxt jämfört med föregående period. Räntorna är historiskt sett mycket låga.

### Resultat och ställning under oktober till december.

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på 17 716 ksek (-97 008 ksek) och ett resultat efter skatt på 12 020 ksek (-74 603 ksek). Balansomslutningen uppgick till 2 102 msek (2 354 msek). Finansnetto uppgick till 19 301 ksek (-74 896 ksek). Både USD och CAD har utvecklats starkare mot den svenska kronan under kvartalet. Detta har resulterat i en valutaeffekt på 40 msek (-14 msek) Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av de två systerkoncernernas verksamhet i Florida, USA och Ontario, Canada.

### Soliditet

Soliditeten uppgick till 64,96% (47,33%).

### 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 53 msek (186 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 2016 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 998 bostäder. Koncernen har en projektportfölj om ca 2 600 bostäder under utveckling, tillsammans med systerkoncernen, Index Enterprise LLC, vars investeringar finansieras av Index Residence (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 2016

Belopp i MSEK	Q4/16	Q4/15
Nettoomsättning	39	4
Rörelseresultat	-2	-22

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Okt-Dec 2016	Okt-Dec 2015	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
<b>Rörelsens intäkter</b>	5				
Nettoomsättning		1 733	3 355	17 803	43 594
Övriga rörelseintäkter		36 896	490	38 578	15 405
<b>Summa</b>		<b>38 629</b>	<b>3 845</b>	<b>56 381</b>	<b>58 999</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	5				
Inköp av varor och tjänster		-15 084	-3 094	-30 555	-21 239
Övriga externa kostnader		-10 359	-7 586	-40 319	-27 511
Personalkostnader		-4 671	-4 210	-17 025	-21 049
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-12 407	-2 337	-13 074	-3 477
Värdetförändring fastigheter		-	-9 795	-	-9 795
Resultat från andelar i dotterföretag		-345	638	191 338	8 459
Resultat från andelar i intresseföretag		2 652	427	15 920	31 821
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-40 214</b>	<b>-25 957</b>	<b>106 285</b>	<b>-42 791</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 585</b>	<b>-22 112</b>	<b>162 666</b>	<b>16 208</b>
Finansiella intäkter		81 503	37 523	301 211	233 759
Finansiella kostnader		-62 202	-112 419	-161 297	-267 387
<b>Finansiella poster - netto</b>	5	<b>19 301</b>	<b>-74 896</b>	<b>139 914</b>	<b>-33 628</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>17 716</b>	<b>-97 008</b>	<b>302 580</b>	<b>-17 420</b>
Inkomstskatt		-5 696	22 405	-21 667	75 969
<b>Årets resultat</b>		<b>12 020</b>	<b>-74 603</b>	<b>280 913</b>	<b>58 549</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Valutakursdifferenser		1 845	3 297	-6 361	616
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	-22	-	-
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>13 865</b>	<b>-71 328</b>	<b>274 552</b>	<b>59 165</b>
Årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		12 020	-74 628	280 913	59 378
Innehav utan bestämmande inflytande		-	25	-	-829
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		13 865	-71 331	274 552	59 994
Innehav utan bestämmande inflytande		-	3	-	-829
Resultat per aktie för utspädning, kr		138,65	-713,31	2 745,52	599,94
Resultat per aktie efter utspädning, kr		138,65	-713,31	2 745,52	599,94

# Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Koncessioner		-	10 323
Balanserade utvecklingsutgifter		1 707	277
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>1 707</b>	<b>10 600</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5	32 607	77 209
Byggnader och mark		-	-
Inventarier, verktyg och installationer		4 929	2 129
Pågående nyanläggningar	5	-	642 298
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 536</b>	<b>721 636</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Innehav i intresseföretag		21 106	751
Innehav i joint ventures		6 396	2 941
Övriga långfristiga fordringar	4	1 542 666	991 914
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	5 000	7 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 575 168</b>	<b>1 003 106</b>
Uppskjutna skattefordringar		-	-
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 614 411</b>	<b>1 735 342</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager</b>			
Lagerfastigheter, pågående		223 200	242 372
Värdepapper		85 649	56 751
Varulager		-	137
Kundfordringar		8 808	10 358
Skattefordringar		129	62
Fordringar hos intresseföretag		89 935	-
Övriga fordringar		20 779	44 100
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	-	15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 993	7 307
Derivatinstrument	4	3 410	6 924
Likvida medel		53 110	186 407
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		-	49 000
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>488 013</b>	<b>618 418</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 102 424</b>	<b>2 353 760</b>

## Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reserver		4 468	10 829
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 351 212	1 093 124
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 365 680</b>	<b>1 113 953</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	4	55 753	379 190
Obligationslån	4	371 980	369 909
Derivatinstrument	4	9 413	73 986
Övriga långfristiga skulder		-	1 628
Uppskjutna skatteskulder		63 639	73 097
Öriga avsättningar		86 986	120 662
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>587 771</b>	<b>1 018 472</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplåning		3 793	13 414
Leverantörsskulder		11 783	77 515
Aktuella skatteskulder		20 564	25 581
Derivatinstrument	4	43 136	1 410
Övriga skulder		65 655	86 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 042	17 174
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>148 973</b>	<b>221 335</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 102 424</b>	<b>2 353 760</b>

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



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

### Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

Belopp i KSEK	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<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	-	616	-	616	-	616
Avyttring dotterbolag	-	-	-	-	-1 307	-1 307
<b>Utgående balans per 31 december 2015</b>	<b>10 000</b>	<b>10 829</b>	<b>1 093 124</b>	<b>1 113 953</b>	<b>-</b>	<b>1 113 953</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2016</b>	<b>10 000</b>	<b>10 829</b>	<b>1 093 124</b>	<b>1 113 953</b>	<b>-</b>	<b>1 113 953</b>
Periodens resultat	-	-	280 913	280 913	-	280 913
Övrigt totalresultat	-	-6 361	-	-6 361	-	-6 361
Lämnad utdelning	-	-	-28 000	-28 000	-	-28 000
Tillskjutet kapital	-	-	5 175	5 175	-	5 175
<b>Utgående balans per 31 december 2016</b>	<b>10 000</b>	<b>4 468</b>	<b>1 351 212</b>	<b>1 365 680</b>	<b>-</b>	<b>1 365 680</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		302 580	-17 420
Avskrivningar		824	3 477
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-247 788	15 548
Betald ränta		-54 940	-49 313
Erhållen ränta		28 851	32 998
Inkomstskatter		-32 949	-1 215
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-3 422</b>	<b>-15 925</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning av varulager och pågående arbeten		-9 748	2 400
Förändring av kortfristiga fordringar		-15 928	239
Förändring av kortfristiga skulder		-34 842	13 962
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>-60 518</b>	<b>16 601</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-63 940</b>	<b>676</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-1 839	-282
Köp av materiella anläggningstillgångar		-4 211	-101 921
Försäljning/investering av dotterföretag		-135 159	422 004
Försäljning/investeringar i intresseföretag och joint ventures		11 357	254 180
Förändring av lån till intresseföretag och joint ventures		-89 935	922
Förändring av övriga långfristiga fordringar		225 006	-158 131
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>5 219</b>	<b>416 772</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		5 260	108 851
Amortering av lån		-59 839	-434 352
Erhållen/lämnad utdelning		-28 000	-28 400
Tillskjutet kapital		5 175	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-77 404</b>	<b>-353 901</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		186 407	132 351
Kursdifferenser i likvida medel		3 528	-9 491
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>53 810</b>	<b>186 407</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Okt-Dec 2016	Okt-Dec 2015	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning		379	1 119	1 942	1 897
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>379</b>	<b>1 119</b>	<b>1 942</b>	<b>1 897</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Inköp av varor och tjänster		-	-15	-	-15
Övriga externa kostnader		-5 345	-4 868	-20 534	-17 803
Personalkostnader		-2 712	-3 574	-10 264	-10 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28	-18	-103	-70
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 085</b>	<b>-8 475</b>	<b>-30 901</b>	<b>-28 454</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 706</b>	<b>-7 356</b>	<b>-28 959</b>	<b>-26 557</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		-13	10 647	11 834	-208 174
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		-	105 500	28 200	244 300
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		41 220	-21 772	104 195	-2 121
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 751	43 688	177 454	169 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 864	-19 038	-118 618	-94 910
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 388</b>	<b>111 669</b>	<b>174 107</b>	<b>81 742</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 388</b>	<b>111 669</b>	<b>174 107</b>	<b>81 742</b>
Bokslutsdispositioner		-42 705	-5 850	-49 810	10 696
Skatt på årets resultat		-1 576	2 660	-27 970	-13 557
<b>Årets resultat</b>		<b>-35 893</b>	<b>108 479</b>	<b>96 327</b>	<b>78 881</b>

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

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immatriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utvecklingsutgifter		207	-
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnadsinventarier		-	-
Inventarier, verktyg och installationer		757	824
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		154 792	58 932
Fordringar hos koncernföretag		77 101	722 548
Andelar i intresseföretag		-	800
Andelar i joint ventures		1 532	1 532
Andra långfristiga fordringar		1 424 490	792 293
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 657 915</b>	<b>1 576 105</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 658 879</b>	<b>1 576 929</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 761	1 487
Fordringar hos koncernföretag		112 275	89 478
Fordringar hos intressebolag och joint venture		4 047	-
Övriga fordringar		8 205	4 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 353	2 478
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>128 641</b>	<b>97 830</b>
Kassa och Bank		39 752	42 828
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>168 393</b>	<b>140 658</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 827 272</b>	<b>1 717 587</b>

## Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		498 618	447 737
Årets resultat		96 327	78 881
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>594 945</b>	<b>526 618</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>606 945</b>	<b>538 618</b>
Obeskattade reserver		77 500	35 200
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		49 139	6 443
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån		371 980	369 909
Skulder till koncernföretag		660 653	661 968
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 032 633</b>	<b>1 031 877</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 802	949
Skulder till koncernföretag		12 442	31 459
Aktuella skatteskulder		20 335	21 112
Övriga skulder		20 950	42 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 526	9 121
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>61 055</b>	<b>105 449</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 827 272</b>	<b>1 717 587</b>

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

**KONCERNENS NYCKELTAL**

	Okt-Dec 2016	Okt-Dec 2015	Jan-Dec 2016	Jan-Dec 2015
<b>Avkastning på kapital</b>				
Räntabilitet på Totalt kapital i %	0,84	-4,01	14,39	0,74
Avkastning på Eget kapital i %	1,30	-7,97	22,16	-1,56
Räntabilitet på Totalt kapital i % (moderbolag)	0,46	6,50	9,53	4,76
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	1,26	19,73	26,09	14,44
EBITDA, ksek	10 822	-23 620	175 740	19 685

**Resultat**

Rörelseresultat i ksek	-1 585	-22 112	162 666	16 208
Rörelsemarginal i %	-4,10	-575,08	288,51	27,47

**Nyckeltal - finansiell ställning**

Kassalikviditet i %	328	279	328	279
Soliditet i %	64,96	47,33	64,96	47,33
Eget kapital i KSEK	1 365 680	1 113 953	1 365 680	1 113 953
Eget kapital per aktie, SEK	13 657	11 140	13 657	11 140
Nettoreultat per aktie före utspädning, kr	138,65	-713,31	2 745,52	599,94
Nettoreultat per aktie efter utspädning, kr*	138,65	-713,31	2 745,52	599,94
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	545	807	545	807
Antal bostäder under produktion/produktionsplanering	453	313	453	313
Antal sålda bostäder under perioden	47	0	105	0
Antal inflyttade bostäder under perioden	0	0	0	131
Antal bostäder i portföljen	998	1 300	998	1 300

**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 omsättningen

\*Utspädningseffekter förekommer ej



## Noter

### Not 1 Allmän information

Index Residence AB (publ), org nr 556561-0770 är moderbolag i Index-koncernen. Index Residence 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.

Index Residences delårsrapport för perioden januari – december 2016 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 28 februari 2017.

Denna delårsrapport har inte granskats av Index Residences revisorer.

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

### Not 2 Grund för rapporternas upprättande

Index Residence 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

ÄRL 9 kapitlet och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2015.

### Not 3 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med de principer som tillämpades föregående räkenskapsår. Se full-

ständig redovisningsprinciper beskrivna i årsredovisningen för 2015.

### Not 4 Finansiella instrument – Verkligt värde

#### Upplåsning om verkligt värde på utlåning och upplåsning

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

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Övr. långfr. fordr.	1 542 666	991 914	1 542 666	991 914
Upplåsning	-55 753	-379 190	-55 753	-379 190
Obligationslån	-371 980	-369 909	-371 980	-369 909
<b>Summa långfristig utlåning och upplåsning</b>	<b>1 114 933</b>	<b>242 815</b>	<b>1 114 933</b>	<b>242 185</b>

Det verkliga värdet på kortfristig upplåsning 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 2016.

(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	-	3 410	-	3 410
- Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	5 000	5 000
<b>Summa tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>3 410</b>	<b>5 000</b>	<b>8 410</b>

### Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	-	43 136	-	43 136
Ränteswap	-	9 413	-	9 413
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>52 549</b>	<b>-</b>	<b>52 549</b>

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>

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 instrumentet

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

(KSEK)	2016-12-31	2015-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>22 500</b>	<b>239 000</b>
Överföringar till nivå 3	-22 500	-239 000
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	5 000	22 500
<b>Utgående balans</b>	<b>5 000</b>	<b>22 500</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 entre-

prenaden 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 prin-

ciper som för koncernen i dess helhet. Transaktioner mellan segment baseras på marknadsmässiga villkor.

#### 2016-10-01 - 2016-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	408	1 325	1 733
Övriga rörelseintäkter	36 893	3	36 896
<b>Summa intäkter</b>	<b>37 301</b>	<b>1 328</b>	<b>38 629</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster	-15 140	56	-15 084
Övriga externa kostnader	-6 657	-3 702	-10 359
Personalkostnader	-4 671	-	-4 671
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-12 003	-404	-12 407
Värdeförändring fastigheter	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	-178	-167	-345
Resultat från andelar i intresseföretag	2 652	-	2 652
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-35 997</b>	<b>-4 217</b>	<b>-40 214</b>
	<b>1 304</b>	<b>-2 889</b>	<b>-1 585</b>
Finansnetto	19 277	24	19 301
<b>Resultat före skatt</b>	<b>20 581</b>	<b>-2 865</b>	<b>17 716</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	406	32 201	32 607
Pågående anläggningar	-	-	-
Lagerfastigheter, pågående	223 200	-	223 200
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	545	-	545
Antal under produktion	453	-	453
Antalet inflyttade bostäder under perioden	-	-	-
Antalet bostäder i portföljen	998	-	998

## Noter

### 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
Värdetförändring 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

## 2016-01-01 – 2016-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	6 144	11 659	17 803
Övriga rörelseintäkter	38 059	519	38 578
<b>Summa intäkter</b>	<b>44 203</b>	<b>12 178</b>	<b>56 381</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster	-18 913	-11 642	-30 555
Övriga externa kostnader	-26 253	-14 066	-40 319
Personalkostnader	-15 459	-1 566	-17 025
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-12 607	-467	-13 074
Värdeförändring fastigheter	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	189 647	1 691	191 338
Resultat från andelar i intresseföretag	15 920	-	15 920
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>132 335</b>	<b>-26 050</b>	<b>106 285</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>176 538</b>	<b>-13 872</b>	<b>162 666</b>
Finansnetto	176 411	-36 497	139 914
<b>Resultat före skatt</b>	<b>400 653</b>	<b>-50 369</b>	<b>302 580</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	406	32 201	32 607
Pågående anläggningar	-	-	-
Lagerfastigheter, pågående	223 200	-	223 200
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	545	-	545
Antal under produktion	453	-	453
Antalet inflyttade bostäder under perioden	-	-	-
Antalet bostäder i portföljen	998	-	998

## 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
Värdetförändring 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
Lagerfastigheter, pågående	242 372		242 372
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>
<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	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

### Not 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	15 975	394 053
Likvida medel	–	61 946
Aktiepant	2 409	242
<b>Koncernen totalt</b>	<b>18 384</b>	<b>456 241</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Aktiepant	1 040	1 040
<b>Moderbolaget totalt</b>	<b>1 040</b>	<b>1 040</b>

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

### Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderbolaget	2016-12-31	2015-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	60 000	60 000
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	411 332	557 818
<b>Moderbolaget totalt</b>	<b>471 332</b>	<b>617 818</b>

Av totalen ansvarsförbindelser inkluderas byggnadskreditiv på 0 ksek (Jan–december 2015: 378 108 ksek) för projekt i Florida USA.

# Noter

## Not 8 Händelser efter balansdagen

---

### Kommande rapporttillfällen

- 28 april 2017: Årsredovisning 2016
- 31 maj 2017: Delårsrapport januari-mars 2017
- 31 augusti 2017: Delårsrapport januari-juni 2017
- 30 november 2017: Delårsrapport Januari-september 2017

Stockholm den 28 februari 2017



**Bjarne Borg**  
Styrelseordförande



**Rickard Haraldsson**  
Verkställande direktör/Styrelseledamot



**Arne Weinz**  
Styrelseledamot

