

Delårsrapport för första kvartalet 2017
Index Residence AB (publ)

INDEX
RESIDENCE /

*JANUARI-
MARS
2017*

Utveckling i korthet

Koncernen

Soliditet (%)

2017	62
2016	65
2015	47
2014	41
2013	51
2012	62
2011	58
2010	58
2009	52

Moderbolaget

Soliditet (%)

2017	37
2016	36
2015	33
2014	30
2013	35
2012	53
2011	72
2010	72
2009	66

Totala tillgångar

2017	2 242 101
2016	2 098 346
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

2017	1 830 362
2016	1 823 261
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

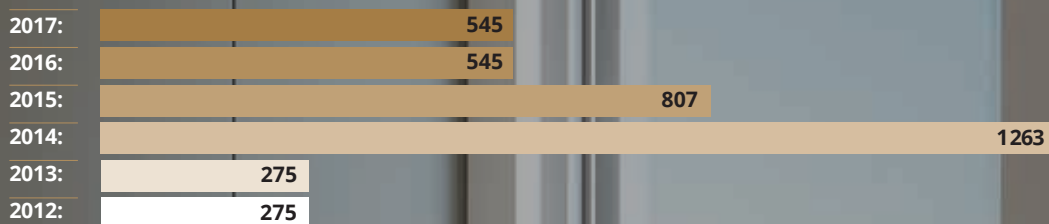
2017	1 385 033
2016	1 361 297
2015	1 113 953
2014	1 084 495
2013	978 855
2012	982 495
2011	881 737
2010	950 708
2009	517 931

Eget kapital

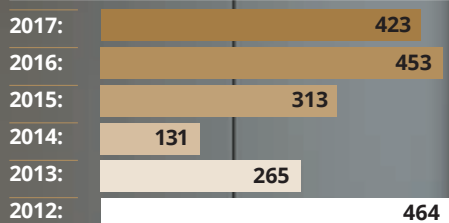
2017	608 927
2016	604 596
2015	538 618
2014	488 137
2013	428 105
2012	437 988
2011	491 124
2010	543 104
2009	544 271

Index portfölj

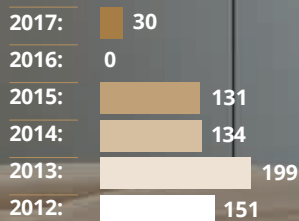
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



Antal bostäder under produktion



Antal inflyttade bostäder under perioden



Totalt antal bostäder i portföljen



Sammanfattning av det första kvartalet 2017

- Nettoomsättningen ökade med 299,1% till 47 699 ksek (11 952 ksek)
- Rörelseresultatet minskade till -1 736 ksek (191 310 ksek)
- Resultat efter skatt uppgick till 29 368 ksek (180 113 ksek)
- Soliditeten uppgick till 61,8% (61,1%)
- Resultat per aktie före utspädning sek 289,11 (1 685,27 sek)*
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 545 (807)
- Antal bostäder under produktion/produktionsplanering 423 (313)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 30 (0)
- Antal bostäder i portföljen 968 (1 300)

KSEK	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Nettoomsättning	47 699	11 952	56 381
Rörelseresultat	-1 736	191 310	162 666
Finansiella poster, netto	15 398	-5 614	135 903
Periodens totalresultat	28 911	168 527	270 169
Balansomslutning	2 242 101	2 054 365	2 098 346
Resultat efter skatt	29 368	180 113	276 530
Resultat per aktie	289,11	1 685,27	2 702,0
Rörelsemarginal %	-3,64	1 600,65	288,51
Soliditet %	61,8	61,1	65,0
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	545	807	545
Antal bostäder under produktion/ produktionsplanering	423	313	453
Antal inflyttade bostäder under perioden	30	0	0
Antal bostäder i portföljen	968	1 300	998

Väsentliga händelser under perioden

Huvuddelen av koncernens intäkter under 2017 avser intäkter från entreprenadavtal och intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter. Koncernen tillämpar från och med första kvartalet 2017 succesiv vinstavräkning i sina bostadsrättsprojekt. En förutsättning för att tillämpa succesiv vinstavräkning är att det går att beräkna det ekonomiska utfallet av uppdraget på ett tillförlitligt sätt. Vinster från entreprenadavtal och resultat från projektutveckling av bostadsrätter redovisas i resultaträkningen när följande fastställda kriterier har uppfyllts (i) bostadsrättsföreningen har en oberoende styrelse på plats, (ii) en extern finansiering har erhållits, (iii) avtal har tecknats med bostadsköparna i form av bindande kontrakt till slutkund, (iv) bindande uppdragsavtal har ingåtts med bostadsrättsförening om att uppföra bostadsrätter (v) samt att ett bindande totalentreprenadavtal har ingåtts mellan bostadsrättsföreningen och en extern totalentreprenör eller ett bolag inom koncernen. Uppdragsintäkterna och uppdragsutgifterna redovisas i takt med färdigställandegraden i entreprenadavtalet. Detta medför att intäkter och kostnader och därmed resultatet hänförs till den redovisningsperiod under vilken arbetet med entreprenaden utförts. Färdigställandegraden mäts baserat på totala nedlagda utgifter jämfört med totala beräknade utgifter exklusive markutgifter. Enligt den nya redovisningsstandarden IFRS 15 ska uppbyggnaden utgå från entreprenadåtagandet. Försäljningsgraden beaktar antalet sålda bostadsrätter och avräkningsgraden är en kvot av dessa båda beräkningar. Se vidare under Not 3 Redovisningsprinciper sid 16.

Projekt Juvelen 1 och Juvelen 2, som är 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. Försäljning av etapp 2 som består av 102 bostäder, startades under mars 2017. Fram till sista mars 2017 har 90 av de 185 bostäderna sålts. Inflyttning av de första två trapphusen skedde i mars 2017. Inflyttning kommer att ske successivt fram till december 2017. Projektering pågår i Juvelen 2 och produktionsstarten beräknas till oktober 2019. Juvelen 2 innefattar uppförande av 127 lägenheter med beräknad inflyttning under Q2 2020.

Under projektnamnet Norrtälje Torn uppför Index 450 bostäder bestående av 5 kvarter. Förutom bostäder innehåller projektet även 12 lokaler.

Det första kvarteret, projekt Soltornet, i Norrtälje Torn såljs startades under andra halvåret 2016. Per 31 mars 2017 var 79 av totalt 87 bostäder sålda. Produktionen av kvarteret startades under februari 2017 och bostäderna beräknas stå klara för inflyttning under andra kvartalet 2019.

Det andra kvarteret, projekt Magasinet består av 46 bostadsrätter. Säljstart för Magasinet var under april 2017, avtalskrivning pågår. Bostäderna förväntas stå klara för inflyttning under andra kvartalet 2019.

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden i Norrtälje kommun är fortsatt stabil med något lägre procentuell tillväxt jämfört med föregående period. Utvecklingen av Norrtälje Hamn fortlöper som planerat, och området beräknas generera 2 000 nya bostäder, varav Index står för 20%. Försäljningen av de första områdena visar på en stark efterfrågan i området.

Prisbilden i Kista är stabil med en mindre procentuell tillväxt jämfört med föregående period. Detaljplanearbetet av Kista Ång pågår. Utvecklingen av området kring Kista Ång fortlöper enligt plan.

Resultat och ställning under januari och mars.

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på 13 662 ksek (185 696 ksek) och ett resultat efter skatt på 29 368 ksek (180 113 ksek). Intäkter från den succesiva vinstavräkningen uppgår till 46 689 ksek (0 ksek) och rörelseresultatet från den succesiva vinstavräkningen till 6 784 ksek (0 ksek) för första kvartalet 2017. Balansomslutningen uppgick till 2 242 msek (2 054 msek). Finansnetto uppgick till 15 398 ksek (-5 614 ksek). Både USD och CAD har utvecklats svagt mot svenska kronan under kvartalet. Detta har resulterat i en valutaeffekt på -17 670 ksek (-1 235 ksek) Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida, USA och Ontario, Kanada.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 61,8% (61,1%).

Kassaflödet

Kassaflödet för bolagets investeringar kommer främst från eget kapital, banklån, obligationslån, intäkter från entreprenadavtal samt avyttring av fastighetsprojekt. Intäkter från entreprenadavtal erhålls löpande medan resultat från projektutveckling av bostadsrätter ger ett positivt kassaflöde först då inflyttning sker. 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.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till -52 023 ksek (-20 941 ksek). Förändringen hänför sig bl.a. betalda inkomstskatter, återbetalning av kortfristig skuld på -20 000 ksek och ökning av kortfristiga fordringar 13230 ksek (1 218 ksek).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -39 928 (-53 128 ksek). Förändringen hänför sig i huvudsak till ökning av lån till bostadsrättsförening Brf Soltornet på 46687 ksek och återbetalning av lån från intressebolaget, Berinne Index Estate AB på 30 000 ksek.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under kvartalet till 55 237 ksek (-2 390 ksek) Förändringar speglar en ökning av lån från kreditinstitut på 60 msek.

Likviditeten Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 16 msek (109 msek). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

Moderbolagets resultat och ställning under januari och mars.

Moderbolaget redovisar ett kvartalsresultat före skatt på 5 607 ksek (20 797 ksek) och ett resultat efter skatt på 4 331 ksek (16 277 ksek). Balansomslutningen uppgick till 1 830 msek (1 696 msek). Finansnetto uppgick till 14 116 ksek (28 073 ksek). Värdepappersportföljen har utvecklats positivt under kvartalet och har genererat en realiserad vinst på 18 038 ksek (-4 533 ksek). Effekterna av en starkare krona gentemot USD och CAD under perioden ger en valutakurseffekt på -17842 ksek (3 917 ksek)

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

Det har inte skett några omstruktureringar och förvärv i koncernen under rapporterat kvartal.

Händelser efter rapportperiodens slut

Detaljplanen för det tredje kvarteret i Norrtälje Hamn, Spannmålet, har antagits av Kommunstyrelsen i Norrtälje. Detaljplanen väntas vinna laga kraft under juni 2017.

Försäljningstakten är fortsatt stark i Norrtälje. Antalet sålda bostäder i Projekt Juvelen 1 uppgår vid rapporterings-tillfället till 115 av totalt 186 bostäder.

Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Den svenska projektportföljen uppgår till 968 bostäder. Koncernen har en projektportfölj om ca 2 400 bostäder under utveckling, tillsammans med systerkoncernen, Index Enterprise LLC, vars investeringar finansieras av Index Residence AB (publ). 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 marknads-mässiga villkor.

KONCERNEN

Omsättning och resultat första kvartalet 2017

Belopp i MSEK	Q1/17	Q1/16
Nettoomsättning	48	12
Rörelseresultat	-2	191

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-Dec 2016
Rörelsens intäkter	5			
Nettoomsättning		47 699	11 318	17 803
Övriga rörelseintäkter		-	634	38 578
Summa		47 699	11 952	56 381
Rörelsens kostnader				
Inköp av varor och tjänster		-40 165	-13 299	-30 555
Övriga externa kostnader		-7 592	-15 768	-40 319
Personalkostnader		-4 795	-5 052	-17 025
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-267	-303	-13 074
Värdetförändring förvaltningsfastigheter		644	-	-
Resultat från andelar i dotterföretag		522	212 613	191 338
Resultat från andelar i intresseföretag		2 218	1 167	15 920
Summa rörelsekostnader		-49 435	179 358	106 285
Rörelseresultat		-1 736	191 310	162 666
Finansiella intäkter		50 584	58 420	297 200
Finansiella kostnader		-35 186	-64 034	-161 297
Finansiella poster - netto		15 398	-5 614	135 903
Resultat före skatt		13 662	185 696	298 569
Inkomstskatt		15 706	-5 583	-22 039
Periodens resultat		29 368	180 113	276 530
Övrigt totalresultat				
Valutakursdifferenser		-457	-11 586	-6 361
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-457	-11 586	-6 361
Summa totalresultat för perioden		28 911	168 527	270 169
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		29 368	180 113	276 530
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		28 911	168 527	276 530
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Resultat per aktie för utspädning, kr		289,11	1 685,27	2 701,69
Resultat per aktie efter utspädning, kr		289,11	1 685,27	2 701,69

Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Immateriella tillgångar				
Balanserade utvecklingsutgifter	5	1 601	2 087	1 707
Summa immateriella tillgångar		1 601	2 087	1 707
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	5	33 045	123 031	32 607
Inventarier, verktyg och installationer		4 769	1 854	4 929
Summa materiella anläggningstillgångar		37 814	124 885	37 536
Finansiella anläggningstillgångar				
Innehav i intresseföretag	5	24 052	775	21 106
Innehav i joint ventures	5	6 293	2 513	6 396
Övriga långfristiga fordringar	4	1 726 849	1 370 953	1 538 655
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	4	5 000	7 500	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 762 194	1 381 741	1 571 157
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 801 609	1 508 713	1 610 400
Omsättningstillgångar				
Lagerfastigheter, pågående		218 613	247 359	223 200
Värdepapper		86 233	89 649	85 649
Kundfordringar		18 825	5 129	8 808
Skattefordringar		21	122	62
Fordringar hos intresseföretag		69 495	4 398	89 935
Övriga fordringar		25 394	13 676	20 779
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	4	-	15 000	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 131	6 703	2 993
Derivatinstrument	4	3 620	5 607	3 410
Likvida medel		16 160	109 009	53 110
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		-	49 000	-
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		440 492	545 652	487 946
SUMMA TILLGÅNGAR		2 242 101	2 054 365	2 098 346

Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
EGET KAPITAL				
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		4 011	-757	4 468
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 371 022	1 245 237	1 346 829
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Summa eget kapital		1 385 033	1 254 480	1 361 297
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning	4	116 077	101 774	15 661
Obligationslån	4	372 498	370 427	371 980
Derivatinstrument	4	7 793	13 287	9 413
Övriga långfristiga skulder		-	1 584	84 233
Uppskjutna skatteskulder		49 570	70 823	64 673
Öriga avsättningar		86 987	120 243	2 753
Summa långfristiga skulder		632 925	678 138	548 713
Kortfristiga skulder				
Upplåning		3 881	7 965	43 885
Leverantörsskulder		12 522	15 105	11 783
Fakturerade men ej upparbetade intäkter		119 640	-	-
Aktuella skatteskulder		10 313	10 020	19 902
Derivatinstrument	4	26 927	3 296	43 136
Övriga skulder		47 666	60 469	65 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 194	24 892	3 975
Summa kortfristiga skulder		224 143	121 747	188 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 242 101	2 054 365	2 098 346

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
Ingående balans per 1 januari 2016	10 000	10 829	1 093 124	1 113 953	-	1 113 953
Periodens resultat	-	-	180 113	180 113	-	180 113
Övrigt totalresultat	-	-11 586	-	-11 586	-	-11 586
Summa totalresultat	-	-11 586	180 113	168 527	-	168 527
Lämnad utdelning			-28 000	-28 000		-28 000
Utgående balans per 31 mars 2016	10 000	-757	1 245 237	1 254 480	-	1 254 480
Ingående balans per 1 januari 2017	10 000	4 468	1 346 829	1 361 297	-	1 361 297
Periodens resultat	-	-	29 368	29 368	-	29 368
Övrigt totalresultat	-	-457	-	-457	-	-457
Summa totalresultat	-	-457	29 368	28 911	-	28 911
Avyttrat kapital	-	-	-5 175	-5 175	-	-5 175
Utgående balans per 31 mars 2017	10 000	4 011	1 371 022	1 385 033	-	1 385 033

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		-1 736	191 310	162 666
Avskrivningar		267	303	918
Orealiserade värdeförändringar		-644	-	-
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-2 326	8 096	25 211
Resultat från andelar i koncernföretag			-158 624	-132 361
Betald ränta		-9 680	-25 125	-54 940
Erhållen ränta		925	7 484	28 851
Inkomstskatter		-8 945	-21 204	-32 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		-22 139	2 240	-2 537
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Förändring av varulager och pågående arbeten		2 503	-4 745	-9 823
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 230	1 218	-16 628
Förändring av kortfristiga skulder		-19 157	-19 654	-34 908
Summa förändring av rörelsekapital		-29 884	-23 181	-61 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-52 023	-20 941	-63 896
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-	-1 901	-1 839
Köp av materiella anläggningstillgångar		-	-45 865	-4 230
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	-144 254	-135 159
Förvärv i intresseföretag och joint ventures		-	-25	-17 917
Resultat från intressebolag och joint venture		-	-	28 550
Förändring av lån till intresseföretag		20 440	-4 398	-89 935
Förändring av övriga långfristiga fordringar		-60 368	143 315	225 006
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 928	-53 128	4 476
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		85 412	25 826	5 260
Amortering av lån		-25 000	-216	-59 840
Avyttrat kapital		-5 175	-	5 175
Erhållen/lämnad utdelning		-	-28 000	-28 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		55 237	-2 390	-77 405
Minskning/ökning av likvida medel				
Likvida medel vid årets början		53 110	186 407	186 407
Kursdifferenser i likvida medel		-236	-939	3 528
Likvida medel vid årets slut		16 160	109 009	53 110

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning		92	288	1 943
Summa rörelsens intäkter		92	288	1 943
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		-6 020	-5 050	-20 534
Personalkostnader		-2 529	-2 494	-10 264
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-52	-20	-103
Summa rörelsens kostnader		-8 601	-7 564	-30 901
Rörelseresultat		-8 509	-7 276	-28 958
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	11 834
Resultat från andelar i intresseföretag		-	1 500	28 200
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 439	9 933	104 195
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 471	45 946	173 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 916	-29 306	-118 618
Resultat efter finansiella poster		5 607	20 797	170 096
Resultat före skatt		5 607	20 797	170 096
Bokslutsdispositioner		-1 276	-	-48 810
Skatt på årets resultat		-	-4 520	-27 308
Periodens resultat		4 331	16 277	93 978

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utvecklingsutgifter		195	-	207
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer		718	803	757
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		154 792	52 652	154 792
Fordringar hos koncernföretag		75 971	127 832	77 101
Andelar i intresseföretag		-	800	-
Andelar i joint ventures		1 532	1 532	1 532
Andra långfristiga fordringar		1 436 902	1 323 608	1 420 479
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 669 197	1 506 424	1 653 904
Summa anläggningstillgångar		1 670 110	1 507 227	1 654 868
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		895	493	1 761
Fordringar hos koncernföretag		133 887	90 023	112 275
Fordringar hos intressebolag och joint venture		6 085	-	4 047
Övriga fordringar		10 301	3 872	8 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		171	94 226	2 353
Summa kortfristiga fordringar		151 339	188 614	128 641
Kassa och Bank		8 913	-	39 752
Summa omsättningstillgångar		160 252	188 614	168 393
SUMMA TILLGÅNGAR		1 830 362	1 695 841	1 823 261

Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		195	-	207
Summa bundet eget kapital		12 195	12 000	12 207
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust		592 401	498 618	498 411
Periodens resultat		4 331	16 277	93 978
Summa fritt eget kapital		596 732	514 895	592 389
Summa eget kapital		608 927	526 895	604 596
Obeskattade reserver		76 500	35 200	76 500
Avsättningar				
Övriga avsättningar		31 100	10 976	49 139
Långfristiga skulder				
Obligationslån		372 498	370 427	371 980
Skulder till koncernföretag		662 074	663 486	660 653
Summa långfristiga skulder		1 034 572	1 033 913	1 032 633
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		1 332	3 206	1 802
Skulder till koncernföretag		40 829	29 740	12 442
Aktuella skatteskulder		10 184	8 015	19 673
Övriga skulder		21 319	43 520	20 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 599	4 376	5 526
Summa kortfristiga skulder		79 263	88 857	60 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 830 362	1 695 841	1 823 261

KONCERNENS NYCKELTAL	Jan-mar 2017	Jan-mar 2016	Jan-dec 2016
Nyckeltal definierade enligt IFRS			
Nettoomsättning	47 699	11 952	56 381
Periodens resultat	29 368	180 113	276 530
Vinst per aktie efter skatt, SEK	289	1 685	2 702

Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Avkastning på Totalt kapital i %	2,32	12,16	21,92
Avkastning på Eget kapital i %	1,0	14,80	21,93
Avkastning på Totalt kapital i % (moderbolag)	0,96	2,95	15,84
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	0,84	3,75	25,61
EBITDA, ksek	-1 469	191 613	175 740
Rörelseresultat i ksek	-1 736	191 310	162 666
Rörelsemarginal i %	-3,64	1 600,65	288,51
Kassalikviditet i %	197	448	259
Soliditet i %	61,77	61,06	64,87
Eget kapital i KSEK	1 385 033	1 254 480	1 361 297
Eget kapital per aktie, SEK	13 385	12 545	13 613
Antalet aktier	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	-	-	-
Medelantalet anställda	13	9	9

Operationella nyckeltal

Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	545	807	545
Antal bostäder under produktion/produktionsplanering	423	313	453
Antal inflyttade bostäder under perioden	0	0	0
Antal bostäder i portföljen	968	1 300	998
Utspädningseffekter förekommer ej			

Nyckeltalstabellen innehåller ett antal finansiella och operationella nyckeltal som inte definierats enligt IFRS. Index Residence AB (publ) anser att dessa nyckeltal ger värdefull information till investerare eftersom de i kombination med (men inte i stället

för) andra nyckeltal möjliggör utvärdering av aktuella trender på ett värdefullt sätt. Dessa nyckeltal ska dock inte betraktas som en ersättning för poster som beräknas enligt IFRS,

Definitioner av nyckeltal

Antal utestående aktier	Antal registrerade aktier vid periodens utgång.
Avkastning på eget kapital i %	Resultat efter finansiella poster dividerat med justerat eget kapital.
Avkastning på totalt kapital i %	Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med balansomslutningen.
Balansomslutning	Summa tillgångar.
EBITDA	Rörelseresultat plus av- och nedskrivningar.
Eget kapital per aktie	Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång.
Kassalikviditet i %	Omsättningstillgångar exklusive lager dividerat med kortfristiga skulder.
Nettoresultat per aktie	Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal aktier.
Soliditet i %	Eget kapital dividerat med totalt kapital vid periodens utgång.
Rörelsemarginal i %	Rörelseresultat dividerat med omsättningen.

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 Residence AB (publ) delårsrapport för perioden januari – mars 2017 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 30 maj 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 (publ) 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 2016.

Not 3 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med de principer som tillämpades föregående räkenskapsår. Se fullständiga redovisningsprinciper beskrivna i årsredovisningen för 2016.

IFRS 15 Intäkter för avtal med kunder

Den nya standarden IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2018 eller senare. Koncernen har påbörjat men ej avslutat utvärderingen av effekterna av införandet av den nya standarden. Koncernen avser att tillämpa standarden från och med räkenskapsåret som börjar 1 januari 2018.

Succesiv vinstavräkning från projektutveckling av bostadsrätter

Koncernens projekt i Norrtälje vad avser utveckling av bostadsrätter genomförs i form av att koncernen tecknar ett totalentreprenadavtal med en självständig bostadsrättsförening som beställare. Koncernen vinstavräknar succesivt resultatet från bostadsrättsprojekten från och med den dag då följande kriterier är uppfyllda: (i) bostadsrättsföreningen har en oberoende styrelse på plats, (ii) en extern finansiering har erhållits, (iii) avtal har tecknats med bostadsköparna i form av bindande kontrakt till slutkund, (iv) bindande uppdragsavtal har ingåtts med bostadsrättsförening om att uppföra bostadsrätter (v) samt att ett bindande totalentreprenadavtal har ingåtts mellan bostadsrättsföreningen och en extern totalentreprenör eller ett bolag inom koncernen.

Projektets uppdragsintäkter och uppdragsutgifterna redovisas i takt med att färdigställandegraden utifrån nedlagda

kostnader i totalentreprenaden. Detta medför att intäkter och kostnader och därmed resultatet hänförs till den redovisningsperiod under vilken arbetet i totalentreprenaden utförs.

Färdigställandegraden mäts baserat på entreprenadens nedlagda utgifter jämfört med entreprenadens prognosticerade utgifter exklusive markutgifter. Med markutgifter avses här förvärvskostnaden för mark från tredje part. Enligt den nya redovisningsstandard IFRS 15 ska uppbyggnaden utgå från entreprenadåtagandet. Försäljningsgraden utgörs av antalet sålda bostadsrätter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Med sålda bostadsrätter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Eventuella omvärderingar av projektets förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare uppbyggnad resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

Koncernen har beaktat effekterna av den nya standarden IFRS 15 i modellen för beräkningen av den succesiva vinstavräkningen. Redovisade intäkter av projektet står i proportion till företagets uppbyggnad när det gäller att uppfylla prestationsåtagandet i entreprenadavtalet och koncernen redovisar endast intäkter i den takt som entreprenadavtalet fortskrider.

Bolaget utvärderar för närvarande om färdigställandegraden ska utgå från nedlagda kostnader avseende totalentreprenaden eller om färdigställandegraden ska utgå från projektets totala nedlagda kostnader. Bolaget har i denna redovisningsperiod utgått från nedlagda kostnader avseende totalentreprenaden. Den valda metoden ger en lägre resultat effekt i början av ett projekt.

Noter

Not 4 Finansiella instrument – Verkligt värde

Uppllysning om verkligt värde på utlåning och upplåning

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

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Övr. långfr. fordr.	1 726 849	1 370 953	1 538 655	1 726 849	1 370 953	1 538 655
Upplåning	-116 077	-101 774	-59 546	-116 077	-101 774	-59 546
Obligationslån	-372 498	-370 427	-371 980	-372 498	-370 427	-371 980
Summa långfristig utlåning och upplåning	1 238 274	898 752	1 107 129	1 238 274	898 752	1 107 129

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)

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 mars 2017.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-	-	-	-
- Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	-	3 620	-	3 620
- Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	5 000	5 000
Summa tillgångar	-	3 620	5 000	8 620
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	-	26 927	-	26 927
Ränteswap	-	7 793	-	7 793
Summa skulder	-	34 720	-	34 720

Noter

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 mars 2016.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel:	-	-	-	-
Valutaoptioner		5 607		5 607
- Finansiella tillgångar som kan säljas			22 500	22 500
Summa tillgångar	-	5 607	22 500	28 107
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner		3 296	-	3 296
Ränteswap		13 287		13 287
Summa skulder	-	16 573	-	16 573

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 värde-

ringstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. Koncernens finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av valutaoptioner.

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

(KSEK)	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Ingående balans	5 000	22 500	22 500
Överföringar till nivå 3	-	-	-22 500
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-	-	5 000
Utgående balans	5 000	22 500	5 000

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 minimal felmarginal till dess utfall.

Noter

Not 5 Segmentsinformation

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

(KSEK)	2017-01-01 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-31
Analys av intäkter per intäktsslag:			
- Varuförsäljning	-	7 942	7 948
- Fastighetsintäkter	47 153	3 439	45 918
- Intäkter från tjänster	546	571	2 515
Summa	47 699	11 952	56 381
Intäkter från externa kunder			
Sverige	47 344	2 703	44 203
Kanada	355	8 735	11 653
USA	-	514	525
Summa	47 699	11 952	56 381
Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i :			
Sverige	37 121	100 271	34 545
Kanada	32 639	29 989	32 201
USA	-	-	-
Summa	69 760	130 260	66 746

Not 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	15 588	240 505	15 975
Pantsatt låfordran	172 050	-	-
Aktiepant	-	-	2 409
Koncernen totalt	187 638	240 505	18 384
Moderföretaget			
Aktiepant	-	1 040	1 040
Moderföretaget totalt	-	1 040	1 040

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

Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	133 775	60 000	60 000
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	424 972	469 793	411 332
Moderföretaget totalt	558 747	529 793	471 332

Noter

Not 8 Händelser efter balansdagen

Kommande rapporttillfällen

- 31 augusti 2017: Delårsrapport januari – juni 2017
- 30 november 2017: Delårsrapport januari – september 2017

Stockholm den 30 maj 2017



Bjarne Borg
Styrelseordförande



Rickard Haraldsson
Verkställande direktör



Arne Weinz
Styrelseledamot

