

Bild på VD Rickard Haraldsson hittar du <http://indexinvest.com/contact/>

Index Residence AB (publ):s delårsrapport första kvartalet 2017

Index Residence AB (publ) redovisar en ökning av omsättningen till 47 699 ksek för det första kvartalet 2017, jämfört med 11 952 ksek för motsvarande kvartal 2016. Rörelseresultatet minskade under samma period till -1 736 ksek, jämfört med 191 310 ksek för motsvarande kvartal året innan.

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 procent (61,1 procent)
- Resultat per aktie före utspädning 289,11 sek (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)

Resultat och ställning under januari till 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 successiva vinstavräkningen uppgår till 46 689 ksek (0 ksek) och rörelseresultatet från den successiva vinstavräkningen uppgår 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 Msek) Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida, USA och Ontario, Kanada.

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 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.

Projekt Juvelen 1 och Juvelen 2 som är beläget bredvid Kommunhuset i Norrtälje består av drygt 300 lägenheter. Försäljningen av Projekt Juvelen 1, motsvarande 185 bostäder, har delats upp i två etapper. Försäljning av etapp 1 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 andra kvartalet 2020.

Under projektnamnet Norrtälje Torn uppför Index cirka 450 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 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, avtalsskrivning pågår. Bostäderna förväntas stå klara för inflyttning under andra kvartalet 2019.

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.

Kommande rapporttillfällen

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

För mer information:

Rickard Haraldsson, VD Index Residence AB (publ),
+46 8 5180 30 05, +46 70 598 36 27, rickard.haraldsson@indexinvest.com

Om Index Residence AB (publ)

Index Residence AB (publ) (tidigare Index International AB) grundades 1998 i Stockholm. Vi är idag en oberoende investerargrupp inom fastigheter med en affärsstrategi som har ett tydligt fokus på bostadsutveckling i Sverige. Genom vår systerkoncern Index Investment Group arbetar vi i Nordamerika med såväl bostadsfastigheter som kommersiella fastigheter.