

Årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret

Index International AB (Publ)
556561-0770

2014



Little Torch Cottages, Florida Keys, FL



Årsredovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	4
Koncernens rapport över totalresultat	6
Koncernens rapport över finansiell ställning	7
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	9
Koncernens kassaflödesanalys	10
Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat	11
Moderföretagets balansräkning	12
Moderföretagets förändringar i eget kapital	14
Moderföretagets kassaflödesanalys	15
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	16

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Index International AB (publ), org nr. 556561-0770 är moderbolag i koncernen. Index International AB (publ) har sitt säte i Stockholms kommun i Stockholms län med besöksadress Kungsträdgårdsgatan 18, 103 95 Stockholm.

Styrelsen och verkställande direktör för Index International AB (publ) får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2014.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Index International AB (publ) är ett bolag till hälften ägt av Capstone Management AB (org. nr 556666-3000) och till hälften av Samisa Management AB (org. nr. 556666-2051).

VERKSAMHETEN

Koncernen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter företrädesvis i Stockholms- och Mälardalsregionen. Koncernen investerar och finansierar även genom sin systerkoncern Index Enterprise LLC i fastighetsprojekt i delstaten Florida, USA. Koncernens investeringar i fastigheter finns alltså främst i egna dotterbolag, men även i intressebolag och närstående bolag.

Utöver fastigheter har bolagsgruppen investerat i ett kraftverk drivet av biomassa, en s.k. Renewable Energy Facility belägen i Ajax utanför Toronto, provinsen Ontario, Kanada.

Koncernen har även investeringar i kommersiell flygindustri i Florida.

Bolag inom koncernen säljer managementtjänster samt förvaltnings- och ekonomitjänster till sina dotterbolag och till systerkoncernerna Index Enterprise LLC och Index Equity Sweden AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER 2014

Under 2014 har koncernen fortsatt utveckla kärnverksamheten i Stockholm (Mälardalen) och i Florida, genom systerkoncernen Index Enterprise LLC. Vår projektportfölj för bostadsutveckling har expanderat samtidigt som viktningen mellan Stockholm och Florida har balanserats. I slutet av 2014 har vi till antalet lägenheter under utveckling en fördelning om ca 50% i Stockholm (Mälardalen) och 50% i Florida.

RESULTAT OCH STÄLLNING 2014

Koncernens resultat före skatt uppgick till 110 Mkr (-4Mkr) och balansomslutningen uppgick till 2 628 Mkr (1 910 Mkr). Resultatet för 2014 har påverkats kraftigt av den starka utvecklingen av USD och CAD vilket har resulterat i en positiv valutakurseffekt på 131 MSEK. Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida. Positiva värdeförändringar av bolagets förvaltningsfastigheter har ökat resultatet med 33 Mkr. Vilket medför en värdeförändring på ca 10% av befintliga förvaltningsfastigheter. De ökade kostnaderna avseende inköp av varor och tjänster beror på omvärderingar av lån som klassificerats som varulager. De ökade personalkostnaderna beror på att bolaget har förstärkt organisationen i Sverige, USA och Kanada med ett genomsnitt på 24 medarbetare.

SOLIDITETEN

Soliditeten uppgick till 41,3% (51,3%)

KASSAFLÖDET

Bolaget är inne i en intensiv expansionsfas. Att utveckla fastigheter är mycket kapitalintensivt. Kassaflödet för bolagets investeringar kommer främst från eget kapital, banklån, obligationslån samt hyresintäkter. Bolaget erhåller positivt kassaflöde först då inflyttning skett. Bolaget investerar främst i utvecklingsfastigheter där bolaget är med och driver detaljplan. Det positiva 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 årets utgång till 132 Mkr (102 Mkr). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

OBLIGATION

Index International AB (publ) emitterade ett 4-årigt obligationslån om 375 miljoner kronor. Obligationslånet löper till och med den 22 maj 2018 med en rörlig ränta om Stibor 3 månader + 7 % och är noterat på NASDAQ Stockholm sedan maj 2014. Lånet har framförallt använts till investeringar inom koncernens, och dess systerkoncern Index Enterprise LLCs, kärnverksamhet: fastighetsinvesteringar i Sverige och Florida, samt för refinansiering av en tidigare utgiven obligation.

OMSTRUKTURERINGAR

Index International AB (publ) avyttrade det helägda dotterbolaget Index Equity Sweden AB. I Index Equity Sweden AB ingår investeringar inom bland annat mäklari, resebranschen och contact centers. Syftet med försäljningen var att renodla verksamheten inom koncernen för att på så vis bättre kunna fokusera på att stärka och förbättra sina kärnverksamheter såsom bostäder och energi. Förvärvare var Index International AB (publ) ägarbolag Capstone Management AB och Samisa Management AB. Försäljningen skedde till marknadsvärde.

FÖRBEREDELSE INFÖR EN BÖRSINTRODUKTION

Under 2014 har ett omstruktureringsarbete pågått. 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. Förutsättningar för en börsintroduktion är under arbetsutredning

FÖRSÄLJNINGAR

Centrum

I enlighet med koncernens affärsplan skedde en försäljning av dotterbolaget Centrum 29:5 AB under början av året.

Galgvreten

I samband med de nedan nämnda förvärven avyttrades även dotterbolaget Galgvreten 3:5 AB som innehade en kontorsfastighet i centrala Enköping.

FÖRVÄRV

Norrtälje Hamn, Norrtälje kommun

Koncernen har förvärvat ett aktiebolag med fastighetsinnehav i Norrtälje hamn, Norrtälje kommun.

Detaljplanearbetet avseende fastigheterna i Norrtälje har, tillsammans med Norrtälje kommun, påbörjats. Projektet planeras generera 500 bostadsrätter och beräknas vara färdigställt etappvis under 2018-2021.

Kalmarsand, Håbo kommun

Koncernen har även förvärvat ett aktiebolag med fastighetsinnehav i Kalmarsand, Håbo kommun.

ÖVRIGA FASTIGHETSPROJEKT

Bryggårdsgården

Under 2014 erhöles en markanvisning innebärande ett fortsatt arbete mot en detaljplan omfattande ca 300 hyresrätter i Norrtälje (kv. Förrådet).

STÄLLNING PÅ MARKNADEN

Vi anser att vår ställning som en oberoende aktör inom bostadsutveckling är mycket god. De marknader som vi är verksamma på, har en underliggande stabil marknadsutveckling. Vår bedömning är att den utvecklingen kommer att fortsätta under 2015.

MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen gick under 2014 till 38 st (14 st).

ÖVRIGT

Bjarne Borg, som ursprungligen var med och startade Index International AB (publ) valdes in i bolagets styrelse som ordförande.

Rickard Haraldsson utsågs som extern verkställande direktör i moderbolaget Index International AB (publ).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Kraftverket har tagits i drift under mars 2015 och genererar nu elektricitet som säljs.

Detaljplanen för Förrådet, Norrtälje, har vunnit laga kraft. Projektet kommer att genomföras i två kvarter och kommer totalt att utveckla ca 300 hyresrätter som planeras vara färdigställda under 2018.

Sport Hotels of Sweden AB har erhållit ett markanvisningsavtal och har för avsikt att köpa byggrätter inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Stockholms stad, förutsatt antagen detaljplan. I enlighet med markanvisningsavtalet finns angivet att objektet skall komma att upplåtas med tomträtt. Projektet omfattar såväl utvecklande av bostäder som hotell- och kontorsverksamhetsfastigheter.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER I VERKSAMHETEN**AFFÄRSRISK**

Fastighetssektorn är särskilt påverkas av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturen utveckling, tillväxt, sysselsättning, graden av nybyggnation, infrastrukturförändringar, befolkningstillväxt, inflation och räntor.

VALUTARISK

Bolaget verkar internationellt och utsätts för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar. Valutarisk uppkommer i samband med affärs- transaktioner, redovisning av tillgångar, skulder samt nettoinvesteringar i utlandet. Det kan inte uteslutas att bolagets avkastning kan påverkas av valutakursförändringar till utländsk valuta.

INVESTERINGSRISK

Investeringar gjorda i bolaget är också förknippade med tekniska riskerna. Dessa är förknippade med den tekniska förvaltningen av egendom, anläggningar och flygplan och betydande oförutsedda kostnader kan inte uteslutas. Om sådana tekniska brister skulle uppstå, kan de orsaka en betydande ökning av kostnaderna för investeringar och kommer därför att ha en negativ inverkan på koncernens avkastning och finansiella ställning.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Koncernen har tillsammans med systerkoncernen som övergripande, långsiktig målsättning att färdigställa ca 400 bostäder per år.

Marknadsutvecklingen inom bostäder i Storstockholm och Mälardalen är fortsatt mycket stark. I kombination med dagens låga ränteläge, som förväntas kvarstå på en låg nivå under 2015, är koncernens framtidsutsikter mycket goda.

BOLAGSSTYRINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Index International AB (publ) årsredovisning 2014 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (tusentals kronor):

balanserad vinst	416 105
årets resultat	60 031
	476 136
Disponeras så att i ny räkning överförs	476 136

Företagets och koncernens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2014	2013
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5, 6	56 572	64 304
Övriga rörelseintäkter	10	16 371	381
Summa		72 943	64 685
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster		-51 455	-20 052
Övriga externa kostnader	8, 41	-27 921	-21 681
Personalkostnader	9, 42	-13 381	-6 767
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	20, 22	-5 419	-5 794
Värdeförändring fastigheter	21	32 560	-29 700
Övriga rörelsekostnader	10	-	-51
Summa rörelsekostnader		-65 616	-84 045
		7 327	-19 360
Rörelseresultat			
Finansiella intäkter	14	183 464	78 200
Finansiella kostnader	14	-79 018	-65 221
Finansiella poster – netto	14	104 446	12 979
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	12	-1 815	2 671
		109 958	-3 710
Resultat före skatt			
Inkomstskatt	18	-8 428	-1 207
Årets resultat		101 530	-4 917
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:			
Valutakursdifferenser		4 200	1 936
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-90	-
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		4 110	1 936
Summa totalresultat för året		105 640	-2 981
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		102 836	-4 726
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 306	-191
Summa totalresultat hänförligt till:		107 036	-2 790
Moderföretagets aktieägare		107 036	-2 790
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 396	-191

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i KSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar			
	20		
Koncessioner		11 011	11 699
Varumärken		–	7 282
Summa immateriella tillgångar		11 011	18 981
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	21	461 742	441 500
Byggnader och mark	22	192 695	30 473
Inventarier, verktyg och installationer	22	2 984	3 340
Pågående nyanläggningar	22	650 675	303 036
Summa materiella anläggningstillgångar		1 308 096	778 349
Finansiella anläggningstillgångar			
Innehav i intresseföretag	15	12 560	33 834
Innehav i joint ventures	16	12 273	11 786
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	26	44 388	90 773
Övriga långfristiga fordringar	23, 26	687 394	327 984
Finansiella tillgångar som kan säljas	26	239 000	257 685
Summa finansiella anläggningstillgångar		995 615	722 062
Uppskjutna skattefordringar	24	904	2 508
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 315 626	1 521 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager			
	26, 30	54 868	196
Kundfordringar	26, 28	3 580	10 587
Skattefordringar		1 975	2 018
Fordringar hos intresseföretag	26	–	19 514
Övriga fordringar	26, 29	51 096	99 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	8 128	8 672
Likvida medel	26, 32	132 351	101 724
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	33	60 000	145 514
Summa omsättningstillgångar		311 998	387 980
SUMMA TILLGÅNGAR		2 627 624	1 909 880

Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	34	10 000	10 000
Reserver		10 213	6 013
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 062 146	959 310
Innehav utan bestämmande inflytande		2 136	3 532
Summa eget kapital		1 084 495	978 855
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning	3, 35	581 908	281 528
Obligationslån	3, 35	367 838	267 542
Derivatinstrument	3, 26, 27	10 591	
Övriga långfristiga skulder	3, 36	21 628	2 907
Uppskjutna skatteskulder	24	115 437	126 169
Övriga avsättningar	43	117 500	–
Summa långfristiga skulder		1 214 902	678 146
Kortfristiga skulder			
Upplåning	3, 35	26 166	111 346
Leverantörsskulder	3	52 297	37 569
Aktuella skatteskulder		11 580	43
Skulder till intresseföretag	26	136 816	2 379
Derivatinstrument	3, 26, 27	–	10 870
Övriga skulder	3, 37	52 623	64 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	48 746	26 640
Summa kortfristiga skulder		328 227	252 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 627 624	1 909 880

För Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser, se not 39–40.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till Moderföretagets aktieägare

Belopp i KSEK	Not	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2013 enligt IFRS		10 000	4 077	964 037	978 114	4 382	982 496
Årets resultat		–	–	–4 726	–4 726	–191	–4 917
Övrigt totalresultat		–	1 936	–	1 936	–659	1 277
Summa totalresultat		–	6 013	–4 726	–65	–850	–915
Utgående balans per 31 december 2013		10 000	6 013	959 310	975 323	3 532	978 855
Ingående balans per 1 januari 2014		10 000	6 013	959 310	975 323	3 532	978 855
Årets resultat		–	–	102 836	102 836	–1 306	101 530
Övrigt totalresultat		–	4 200	–	4 200	–90	4 110
Summa totalresultat		–	4 200	102 836	107 036	–1 396	105 640
Utgående balans per 31 december 2014		10 000	10 213	1 062 146	1 082 359	2 136	1 084 495
Utgående balans per 31 december 2014		10 000	10 213	1 062 146	1 082 359	2 136	1 084 494

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		111 773	-6 381
Avskrivningar		5 419	5 794
Orealiserade värdeförändringar	21	-32 560	29 700
Övriga ej likviditetspåverkande poster	44	-99 337	-7 732
Resultat från andelar i koncernföretag	14	-2 830	-36 979
Betald ränta		-60 892	-267
Erhållen ränta		5 582	23 252
Inkomstskatter		-5 977	163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		-78 822	7 550
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Minskning av varulager och pågående arbeten		-22 380	51
Ökning av kortfristiga fordringar		17 781	-65 926
Ökning av kortfristiga skulder		31 010	55 234
Summa förändring av rörelsekapital		26 411	-10 641
		-52 411	-3 091
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Köp av materiella anläggningstillgångar	22	-332 663	-213 730
Försäljning av andelar i koncernföretag	15	104 819	36 979
Investering i dotterföretag		-49 977	-6 244
Förvärv/Investeringar i intresseföretag och joint ventures	16, 17	-1 220	-9 090
Försäljning av intresseföretag		500	-
Förändring av lån till intresseföretag		188 966	20 285
Ökning av övriga långfristiga fordringar	23	-176 090	-162 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-265 665	-334 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		427 594	271 172
Amortering av lån		-86 994	-
Erhållen utdelning		600	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		341 200	271 172
Minskning/ökning av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		101 724	170 324
Kursdifferenser i likvida medel		7 503	-2 056
Likvida medel vid årets slut	32	132 351	101 724

Moderföretagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2014	2013
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	6, 7	2 242	1 371
Summa rörelsens intäkter		2 242	1 371
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster		-190	-527
Övriga externa kostnader	8	-16 170	-19 118
Personalkostnader	9	-5 254	-2 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	22	-90	-79
Summa rörelsens kostnader		-21 704	-21 784
Rörelseresultat		-19 462	-20 413
Resultat från andelar i koncernföretag	11	1 100	-7 469
Resultat från andelar i intresseföretag	12	1 931	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13	97 246	-27 307
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	122 254	56 411
Räntekostnader	14	-63 267	-25 876
Resultat efter finansiella poster		139 802	-24 654
Resultat före skatt		139 802	-24 654
Bokslutsdispositioner	17	-68 220	-
Skatt på årets resultat	18	-11 551	3 250
Årets resultat		60 031	-21 404

I moderföretaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderföretagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnadsinventarier	22	–	31
Inventarier, verktyg och installationer	22	880	854
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	248 315	248 415
Fordringar hos koncernföretag	26	668 804	547 499
Andelar i intresseföretag		180	50
Andelar i joint ventures		12 032	12 032
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	26	922	67 319
Andra långfristiga fordringar	23, 26	540 825	241 976
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 471 078	1 117 291
Summa anläggningstillgångar		1 471 958	1 118 176
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	26	499	459
Fordringar hos koncernföretag	26	93 458	75 681
Skattefordringar		–	13
Övriga fordringar	26, 29	3 591	3 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	2 009	1 671
Summa kortfristiga fordringar		99 557	81 617
Kassa och Bank	26, 32	34 905	24 509
Summa omsättningstillgångar		134 462	106 126
SUMMA TILLGÅNGAR		1 606 420	1 224 302

Moderföretagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	34	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		12 000	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		416 105	437 510
Årets resultat		60 031	-21 404
Summa fritt eget kapital		476 136	416 105
Summa eget kapital		488 136	428 105
Obeskattade reserver		17 500	-
Avsättningar			
Övriga avsättningar	27	10 591	10 870
Långfristiga skulder			
Obligationslån	35	367 838	275 000
Skulder till koncernföretag	26	527 502	456 251
Summa långfristiga skulder		923 432	742 122
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	26	739	1 114
Skulder till koncernföretag	26	12 546	24 387
Skulder till intresseföretag	26	136 503	2 118
Aktuella skatteskulder		11 490	-
Övriga skulder	26, 37	29 116	23 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	4 458	2 673
Summa kortfristiga skulder		194 852	54 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 606 420	1 224 302
Ställda säkerheter	39	1 482	442
Ansvarsförbindelser	40	464 068	537 707

Moderföretagets förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK	Not	Aktie- kapital	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital
			Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2013	33	10 000	2 000	425 987	437 987
Totalresultat					
Årets totalresultat		–	–	–21 404	–21 404
Summa totalresultat		–	–	–21 404	–21 404
Transaktioner med aktieägare					
Lämnat koncernbidrag		–	–	–4 567	–4 567
Erhållet koncernbidrag		–	–	19 339	19 339
Skatteeffekt av koncernbidrag		–	–	–3 250	–3 250
Ingående balans per 1 januari 2014		10 000	2 000	416 105	428 105
Totalresultat					
Årets totalresultat		–	–	60 031	60 031
Summa totalresultat		–	–	60 031	60 031
Utgående balans per 31 december 2014		10 000	2 000	476 136	488 136

Moderföretagets kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2014	2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter finansiella poster		139 802	-24 654
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	44	-152 326	-2 024
Erhållen ränta		1 766	-120
Betald ränta		-48 832	12 375
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-59 590	-14 423
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-17 954	8 597
Ökning av kortfristiga skulder		-10 147	3 434
Summa förändring av rörelsekapital		-28 101	12 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-87 691	-2 391
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-116	-102
Investeringar i dotterföretag	25	-	-222 714
Försäljning av dotterföretag		1 200	-
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	15, 16	-180	-1 040
Försäljningar av intresseföretag		1 981	-
Förändring av investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-196 736	-70 695
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-193 851	-294 551
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	26	318 552	275 000
Amortering av lån		-26 615	
Erhållna koncernbidrag		-	19 340
Lämnade koncernbidrag		-	-4 568
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		291 937	289 772
Årets kassaflöde		10 395	-7 171
Likvida medel vid årets början		24 509	31 680
Likvida medel vid årets slut	32	34 904	24 509

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. Renewable Energy Facility beläget i Ajax utanför Toronto, provinsen Ontario. Koncernen har även investeringar i kommersiell flygindustri i Florida.

Den 20 april 2015 har denna koncernredovisning och årsredovisning godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (ksek) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpas när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Index-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) som antagits av EU

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar som kan säljas, samt finansiella tillgångar och skulder (derivat-instrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not. Övergång till redovisning enligt RFR 2 har inte haft någon effekt på moderföretagets egna kapital.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper, se not 4.

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

Följande standarder tillämpas av koncernen för första gången för räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 och har väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter:

IFRS 10 "Koncernredovisning" bygger på redan existerande principer då den identifierar kontroll som den avgörande faktorn för att fastställa om ett företag ska inkluderas i koncernredovisningen. Standarden ger ytterligare vägledning för att bistå vid fastställandet av kontroll när detta är svårt att bedöma.

IFRS 11 "Samarbetsarrangemang", fokuserar på de rättigheter och skyldigheter som parterna i ett samarbetsarrangemang har, snarare än på

samarbetsarrangemangets juridiska form. Det finns två typer av samarbetsarrangemang, gemensamma verksamheter och joint ventures. Gemensamma verksamheter uppkommer då en part i en gemensam verksamhet har direkt rätt till tillgångarna och åtagande för skulderna i ett samarbetsarrangemang. I ett sådant arrangemang redovisas tillgångar, skulder, intäkter och kostnader utifrån innehavarens andel av dessa. Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket de parter som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget har rätt till nettotillgångarna i arrangemanget. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden, klyvningsmetoden är inte längre tillåten.

IFRS 12 "Upplýsingar om andelar i andra företag" omfattar upplysningskrav för alla former av innehav i andra företag, såsom dotterföretag, samarbetsarrangemang, intresseföretag och ej konsoliderade strukturerade företag.

IFRIC 21 "Levies" klargör redovisningen av en förpliktelse att betala en skatt eller en avgift som inte är inkomstskatt. Tolkningen klargör vad den förpliktande händelsen som utlöser skyldigheten att betala skatten eller avgiften är samt när en skuld därmed ska redovisas.

Andra standarder, ändringar och tolkningar som träder ikraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2014 har ingen väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid av koncernen

Vid upprättandet av koncernredovisningen per 31 december 2014 har ett flertal standarder och tolkningar publicerats vilka ännu inte trätt ikraft och vilka är tillämpliga för koncernen. Nedan följer en preliminär bedömning av effekter från de standarder som bedöms vara relevanta för koncernen:

IFRS 9 "Financial instruments" hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella och tillgångar och skulder. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar i IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument. IFRS 9 behåller en blandad värderingsansats men förenklar denna ansats i vissa avseenden. Det kommer att finnas 3 värderingskategorier för finansiella tillgångar, upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument ska klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. Investeringar i eget kapitalinstrument ska redovisas till verkligt värde över resultaträkningen men det finns även en möjlighet att vid första redovisningstillfället redovisa instrumentet till verkligt värde över övrigt totalresultat. Ingen omklassificering till resultaträkningen kommer då ske vid avyttring av instrumentet. IFRS 9 inför också en ny modell för beräkning av kreditförlustreserv som utgår från förväntade kreditförluster. För finansiella skulder så ändras inte klassificeringen och värderingen förutom i det fall då en skuld redovisas till verkligt värde över resultaträkningen baserat på verkligt värde alternativet. Värdeförändringar hänförliga till förändringar i egen kreditrisk ska då redovisas i övrigt totalresultat. IFRS 9 minskar kraven för tillämpning av säkringsredovisning genom att 80-125-kriteriet ersätts med krav på ekonomisk relation mellan säkringsinstrument och säkrat föremål och att säkringskvoten ska vara samma som används i riskhanteringen. Även säkringsdokumentationen ändras lite jämfört med den som tas fram under IAS 39. Standarden ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2018. Tidigare tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

IFRS 15 "Revenue from contracts with customers" reglerar hur redovisning av intäkter ska ske. De principer som IFRS 15 bygger på ska ge användare av finansiella rapporter mer användbar information om företagets intäkter. Den utökade upplysningskyldigheten innebär att information om

Noter

intäktslag, tidpunkt för reglering, osäkerheter kopplade till intäktsredovisning samt kassaflöde hänförligt till företagets kundkontrakt ska lämnas. En intäkt ska enligt IFRS 15 redovisas när kunden erhåller kontroll över den försålda varan eller tjänsten och har möjlighet att använda och erhåller nyttan från varan eller tjänsten. IFRS 15 ersätter IAS 18 Intäkter och IAS 11 Entreprenadavtal samt därtill hörande SIC och IFRIC. IFRS 15 träder ikraft den 1 januari 2017. Förtida tillämpning är tillåten. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

Inga andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft, väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

2.2 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

För varje förvärv – dvs förvärv för förvärv – avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företaget identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Om rörelseförvärvet genomförs i flera steg omvärderas de tidigare egetkapitalandelarna i det förvärvade företaget till dess verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Eventuellt uppkommen vinst eller förlust till följd av omvärderingen redovisas i resultatet.

Varje villkorad köpeskillning som ska överföras av koncernen redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Efterföljande ändringar av verkligt värde av en villkorad köpeskillning som klassificerats som en tillgång eller skuld redovisas i enlighet med IAS 39 antingen i resultaträkningen eller i övrigt totalresultat. Villkorad köpeskillning som klassificeras som eget kapital omvärderas inte och efterföljande reglering redovisas i eget kapital.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Intresseföretag och joint ventures

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Med joint ventures avses företag där koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Innehav i intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

Koncernens andel av resultat som uppkommit efter förvärvet redovisas i resultaträkningen och dess andel av förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas i övrigt totalresultat med motsvarande ändring av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett intresseföretag/joint ventures förluster uppgår till eller överstiger dess innehav, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretags/joint ventures räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intresseföretag/joint ventures. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan intresseföretags/joint ventures återvinningsvärde och det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel i intresseföretag och joint ventures" i resultaträkningen.

Vinster och förluster från "uppströms-" och "nedströmstransaktioner" mellan koncernen och dess intresseföretag/joint ventures redovisas i koncernens finansiella rapporter endast i den utsträckning de motsvarar icke närstående företags innehav i intresseföretag/joint ventures. Orealiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Tillämpade redovisningsprinciper i intresseföretag/joint ventures har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.3 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

Omräkning av utländska koncernföretag

Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta. Tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till svenska kronor till den genomsnittskurs som förelegat vid varje transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat.

Noter

2.4 Immateriella tillgångar

Koncessioner

De immateriella tillgångarna består av koncessioner. Koncessioner har förvärvats genom rörelseförvärv (i Kanada) och redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. Koncessioner har en bestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över nyttjandeperioden på 20 år.

Varumärken

Varumärken har förvärvats genom rörelseförvärv och redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. Varumärken har bestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs linjärt för att fördela kostanden för varumärken över deras bedömda nyttjandeperiod på 5 år.

2.5 Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. I not 20 finns en närmare beskrivning för grunderna för Index Internationals värdering av förvaltnings-fastigheterna.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultat förs löpande i den period som de uppstår.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Markanläggningar har ej någon avskrivning.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Varje del av en materiell anläggningstillgång med ett anskaffningsvärde som är betydande i förhållande till tillgångens sammanlagda anskaffningsvärde skrivs av separat. Inga avskrivningar görs på mark eller pågående nyanläggningar. Avskrivningar på övriga tillgångar, görs linjärt enligt följande:

Byggnadsinventarier	4 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring av en materiell anläggningstillgång fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

2.6 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.7 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning när deras redovisade värde huvudsakligen kommer att återvinnas genom en försäljningstransaktion och en försäljning anses mycket sannolik. De redovisas till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader.

2.8 Finansiella instrument – generellt

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna under 2.8-2.14.

2.8.1 Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel. Derivatinstrument klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Koncernen klassificerar derivatinstrument (valutaoptioner) i denna kategori.

Noter

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens "lånefordringar och kundfordringar" utgörs av fordringar hos intresseföretag, övriga långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel (se not 2.8 och 2.9) samt de finansiella instrument som redovisas bland övriga fordringar.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifieras som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av de övriga kategorierna. De ingår i anläggningstillgångar om de kommer att regleras senare än 12 månader efter balansdagen. Koncernens "finansiella tillgångar som kan säljas" utgörs av tilläggsköpekillingar avseende försäljningar av fastigheter.

Övriga finansiella skulder

Koncernens lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, kortfristiga skulder till intresseföretag och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder.

2.8.2 Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläccks.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i finansnettot eftersom det härrör till finansieringsverksamheten.

2.8.3 Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

2.8.4 Nedskrivning finansiella instrument

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde (lånefordringar och kundfordringar)

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången och att denna händelse har inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning inom "övriga externa kostnader" eller inom finansnettot beroende på vilken finansiell tillgång som skrivs ner. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning inom "övriga externa kostnader" eller inom finansnettot beroende på vilken finansiell tillgång som skrevs ner.

Tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Om sådant bevis föreligger för skuldinstrument, tas den ackumulerade förlusten – beräknad som skillnaden mellan anskaffningsvärdet och aktuellt verkligt värde, med avdrag för eventuella tidigare nedskrivningar som redovisats i resultaträkningen – bort från eget kapital och redovisas i resultaträkningen. Om det verkliga värdet för ett skuldebrev som kan säljas ökar i en efterföljande period och denna ökning objektivt kan hänföras till en händelse efter det att nedskrivningen skedde, återförs nedskrivningen via resultaträkningen.

Noter

2.9 Derivatinstrument

Derivatinstrument är finansiella instrument som redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering redovisas i resultaträkningen då kraven för säkringsredovisning inte uppfylls.

Det verkliga värdet på ett derivatinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader.

2.10 Varulager

Varulagret av finansiella instrument är värderat till verkligt värde. Lagret av råvaror och förnödenheter är redovisat till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden.

2.11 Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

2.12 Likvida medel

Likvida medel är finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

2.13 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.14 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut är finansiella instrument och redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

2.15 Låneutgifter

Allmänna och särskilda låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar, vilket är tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Finansiella intäkter som uppkommit när särskilt upplånat kapital tillfälligt placerats i väntan på att användas för finansiering av tillgången, reducerar de aktiveringsbara låneutgifterna. Alla andra låneutgifter kostnadsförs när de uppstår.

2.16 Avsättningar

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

2.17 Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skattekulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Noter

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar.

2.18 Ersättningar till anställda

Pensionsförpliktelser

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar.

Koncernen redovisar ersättning vid uppsägning när den bevisligen är förpliktad att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande. I det fall företaget har lämnat ett erbjudande för att uppmuntra till frivillig avgång, beräknas avgångsvederlaget baserat på det antal anställda som beräknas acceptera erbjudandet. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter rapportperiodens slut diskonteras till nuvärde.

2.19 Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda varor och sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet samt hyresintäkter. Koncernens intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter från fastigheter, flygintäkter, intäkter från biogasanläggning samt försäljning av förvaltningsfastigheter. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning.

Intäkter från försäljning av varor redovisas när risker och förmåner förknippade med ägandet av varorna har övergått på köparen, vilket normalt inträffar i samband med leverans, och när intäkterna och tillhörande utgifter kan beräknas tillförlitligt samt det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen av enheterna tillfaller koncernen.

Tjänsteintäkter

Koncernen säljer olika former av tjänster externt, som exempelvis arvoden för fastighetsrådgivning, administration och vid finansiering. Intäkter från försäljning av tjänster redovisas i den period då tjänsterna utförs.

Fastighetsintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 2.19 nedan, varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare åtgärder krävs från Index Internationals sida.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Index International redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då risker och förmåner övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningens tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Vid försäljning av förvaltningsfastigheter via ett av koncernens joint ventures till en bostadsrättsförening, redovisas 50% av intäkten då Index International säljer förvaltningsfastigheten till ett joint venture, och resterande 50% redovisas när förvaltningsfastigheten är överlämnad till bostadsrättsföreningen.

2.20 Leasing

Index International är leasetagare

Koncernen innehar leasingavtal avseende kopiatorer och hyra av kontorslokaler.

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal i koncernen.

Index International är leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

2.21 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

2.22 Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

Noter

2.23 Segmentsredovisning

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Index International har identifierat ett rörelsesegment vilket är koncernen i sin helhet. Bedömningen baseras på att koncernens ledningsgrupp utgör "högsta verkställande beslutsfattare" och följer upp koncernen som helhet, då någon form av geografisk uppdelning eller uppdelning på affärsområde/produktkategori etc. ej är tillämplig. Den finansiella rapporteringen utgår från en koncerngemensam funktionell organisations- och ledningsstruktur.

2.24 Moderföretagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 för juridiska personer.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillningar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella klassificeras som operationella leasingavtal.

Finansiella instrument

IAS 39 tillämpas ej i moderföretaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Koncernbidrag

Enligt alternativregeln redovisas koncernbidrag som moderföretaget erhåller från eller lämnar till dotterföretag som bokslutsdispositioner.

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk i kassaflödet), kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen använder derivatinstrument såsom valutaoptioner för att säkra viss riskexponering. Finans- och riskhanteringen administreras av företagens ekonomiavdelning på direktiv av ägare och styrelsen. Moderföretaget ansvarar, till större delar, för koncernens lånefinansiering, valuta- och ränteriskhantering samt fungerar som internbank för koncernföretagens finansiella transaktioner.

a) Marknadsrisk

(i) Valutarisk

Koncernen verkar internationellt och utsätts för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, framförallt avseende US-dollar (USD) och CA-dollar (CAD). Valutarisk uppstår främst genom redovisade tillgångar och skulder samt nettoinvesteringar i utlandsverksamheter.

Transaktionsrisk

Transaktionsrisk är risken för påverkan på koncernens nettoresultat och kassaflöde till följd av att värdet av redovisade tillgångar och skulder i utländska valutor och de kommersiella flödena i utländska valutor ändras vid förändringar i växelkurserna. Koncernen gör de flesta inköp och försäljningar i respektive koncernföretags lokala valuta och därmed har koncernen ingen väsentlig valutarisk i de kommersiella flödena. Transaktionsrisken uppstår huvudsakligen genom koncernens upplåning och utlåning i USD och CAD.

Under 2014 uppgick valutakursdifferenser som redovisats i resultaträkningen till 135 443 ksek (-27 094 ksek).

Av dessa avser 4 110 ksek (1 936 tsek) omräkningsdifferenser från dotterbolagen i USA och Canada.

Noter

Omräkningsrisk

Koncernen har en risk vid omräkning av utländska dotterföretags nettotillgångar till konsolideringsvalutan svenska kronor (SEK). Utländska dotterföretag finns i USA och Kanada. Valutaexponeringen som uppstår från nettotillgångarna i koncernens utlandsverksamheter hanteras huvudsakligen genom upplåning i de berörda utländska valutorna, CAD samt USD.

Koncernen har analyserat dess känslighet mot förändringar i CAD och USD. Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10% i förhållande till USD med alla andra variabler konstanta, skulle årets resultat per 2014-12-31 ha varit 2 949 ksek högre/lägre (2 065 ksek högre/lägre). Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10% i förhållande till CAD med alla andra variabler konstanta, skulle årets resultat per 2014-12-31 ha varit 8 578 ksek högre/lägre (11 251 ksek högre/lägre).

(ii) Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som till största delen löper med rörlig ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av utlåning och banktillgodohavanden med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende verkligt värde. Under 2014 och 2013 bestod koncernens upplåning och utlåning av valutorna SEK, USD och CAD. Koncernen använder sig inte av derivatinstrument för att hantera ränterisken i upplåningen.

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 303 479 ksek (392 874 ksek) och koncernens likvida medel till 132 351 ksek (101 724 ksek). En förändring av ränteläget med +/- 2 % skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 11 898 ksek (7 343 ksek).

b) Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund innan standardvillkor för betalning och leverans erbjuds. Kreditrisk uppstår genom likvida medel, derivatinstrument och tillgodohavanden hos banker samt utestående fordringar och avtalade transaktioner. Utlåningen till närstående företagen utgör en risk om motpartens inte längre skulle kunna eller på annat sätt skulle avstå

från att fullgöra sina förpliktelser. Om en sådan situation uppstår kan det få negativ inverkan på koncernens avkastning och finansiella ställning. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen/ledningen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet. Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

c) Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas löpande av koncernens ekonomiavdelning med rapportering till ledningen. Ekonomiavdelningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Ekonomiavdelningen säkerställer också att koncernen löpande bibehåller tillräckligt med utrymme för på avtalade kreditfaciliteter som inte utnyttjas så att koncernen inte bryter mot lånelimiter/lånevillkor (där tillämpligt) på några av koncernens lånefaciliteter. Överskottslikviditet i koncernens rörelsedrivande företag, överstigande den del som krävs för att hantera rörelsekapitalbehov, överförs till koncernens moderföretag.

Koncernen har inga outnyttjade kreditfaciliteter. Framtida likviditetsbelastning i övrigt avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån.

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke derivata finansiella skulder och nettoreglerade derivatinstrument som utgör finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. Derivatinstrument som utgör finansiella skulder ingår i analysen om deras avtalsenliga förfallodagar är väsentliga för att förstå tidpunkterna för framtida kassaflödena. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena.

Noter

Per 31 december 2014 (ksek)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Obligationslån	-	-	367 838	-
Skulder till kreditinstitut	26 166	29 924	79 755	472 229
Övriga långfristiga skulder	-	21 628	-	-
Leverantörsskulder	52 297	-	-	-
Skulder till intresseföretag	136 816	-	-	-
Derivatinstrument	-	-	10 591	-
Övriga kortfristiga skulder	52 623	-	-	-
Summa	267 902	51 552	458 184	472 229

Per 31 december 2013 (ksek)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Obligationslån	-	-	267 542	-
Skulder till kreditinstitut	111 346	6 236	27 725	247 567
Övriga långfristiga skulder	-	-	-	2 907
Leverantörsskulder	37 569	-	-	-
Skulder till intresseföretag	2 379	-	-	-
Derivatinstrument	10 870	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	64 033	-	-	-
Summa	226 197	6 236	295 267	250 474

3.2 Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens för många att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som nettoskuld plus eget kapital.

(KSEK)	2014-12-31	2013-12-31
Total upplåning (not 34)	608 074	392 874
Avgår: likvida medel (not 31)	-132 351	-101 724
Nettoskuld	475 723	291 150
Eget kapital	1 082 286	978 855
Summa kapital	1 558 009	1 270 005
Skuldsättningsgrad	30,53%	22,93%

3.3 Beräkning av verkligt värde

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och övriga fordringar samt leverantörsskulder och övriga skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga i sin natur.

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).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Noter

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

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

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2013.

(ksek)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-	-	-	-
- Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	-	-	-	-
- Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	257 685	257 685
Summa tillgångar	-	-	257 685	257 685
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-	-	-	-
- Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	-	10 870	-	10 870
Summa skulder	-	10 870	-	10 870

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. Här-

vid 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:

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	257 685	272 509
Överföringar till nivå 3	-18 685	21 300
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen (se not 14)		-36 124
Utgående balans	239 000	257 685

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.

Noter

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det

faktiska behov som föreligger. Not 20 Värdeförändring förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2014 och 2013 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Värdering av underskottsavdrag

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag. Dessutom undersöker koncernen ifall det är tillämpligt att aktivera nya uppskjutna skattefordringar avseende årets skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran redovisas endast för underskottsavdrag för vilka det är sannolikt att de kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och mot skattepliktiga temporära skillnader

Not 5 Segmentsinformation

Koncernövergripande information

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

	2014	2013
Analys av intäkter per intäktsslag:		
–Varuförsäljning	-	33
–Intäkter från fastighetshyror	55 012	62 372
–Intäkter från tjänster	1 560	1 899
Summa	56 572	64 304

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 54 311 ksek (60 626 ksek) och summa intäkter från externa kunder i andra länder uppgår till 2 261 ksek (3 678 ksek).

Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar (det finns inga tillgångar i samband med förmåner efter avslutad anställning eller rättigheter enligt försäkrings-avtal), som är

lokaliserade i Sverige uppgår till 825 029 ksek (750 773 ksek) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 802 299 ksek (349 862 ksek).

Intäkter om cirka 9 557 ksek (7 883 ksek) avser en enskild extern kund. Dessa intäkter hänför sig till lokalhyra.

Noter

Not 6 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på typ av intäkter enligt följande:

Koncernen	2014	2013
Försäljning av varor	-	33
Intäkter från fastigheter	55 012	62 372
Försäljning av tjänster	1 560	1 899
Koncernen totalt	56 572	64 304

Moderföretaget	2014	2013
Försäljning av tjänster	2 065	1 371
Fastighetshyror	177	-
Moderföretaget totalt	2 242	1 371

Not 7 Moderföretagets försäljning till och inköp från koncernföretag

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretagen 652 ksek (800 ksek) för koncerngemensamma tjänster. Moderföretaget har köpt tjänster från koncernföretag uppgående till 100ksek (75 ksek) avseende ledningsarvode till bolagets ägare.

Not 8 Ersättningar till revisorerna

Koncernen	2014	2013
PwC		
Revisionsuppdraget	1 173	1 102
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	98
Skatterådgivning	785	452
Övriga tjänster	1 125	477
Koncernen totalt	3 103	2 129

Moderföretaget	2014	2013
PwC		
Revisionsuppdraget	940	919
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	98
Skatterådgivning	785	397
Övriga tjänster	1 125	477
Moderföretaget totalt	2 870	1 891

Noter

Not 9 Ersättningar till anställda mm.

Koncernen	2014	2013
Löner och andra ersättningar	15 320	7 086
Sociala avgifter	1 896	1 499
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 095	626
Koncernen totalt	18 311	9 211

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2014 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	2014 Sociala avgifter (varav pensions- kostnader)	2013 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	2013 Sociala avgifter (varav pensions- kostnader)
Styrelseledamöter, VD och andra ledande positioner	3 555	510 (381)	3 888	820 (395)
Övriga anställda	11 765	1 386 (714)	3 198	679 (231)
Koncernen totalt	15 320	1 896 (1 095)	7 086	1 499 (626)

Könsfördelning i koncernen (inkl dotterföretag) för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare

	2014		2013	
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	44	19	38	16
Verkställande direktör och övriga ledande positioner	4	1	4	1
Koncernen totalt	48	20	42	17

Moderföretaget	2014	2013
Löner och andra ersättningar	3 505	1 481
Sociala avgifter	1 132	457
Pensionskostnader– avgiftsbestämda planer	469	215
Moderföretaget totalt	5 105	2 153

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2014 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	2014 Sociala avgifter (varav pensions- kostnader)	2013 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	2013 Sociala avgifter (varav pensions- kostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	1 580	510 (294)	1 311	438 (206)
Övriga anställda	1 925	622 (174)	170	19 (9)
Moderföretaget totalt	3 505	1 132 (469)	1 481	457 (215)

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	2014		2013	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Sverige	7	5	2	2
Summa moderföretag	7	5	2	2

Dotterföretag	2014	2013
Sverige	5	6
USA	11	-
Kanada	15	6
Summa dotterföretag	31	12
Koncernen totalt	38	14

Noter

Könsfördelning för styrelse och övriga ledande befattningshavare i moderföretaget

	2014	2013		
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	3	3	3	2
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	1	-
Moderföretaget totalt	5	4	4	2

Ersättningar och övriga förmåner

Riktlinjer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

Övriga förmåner till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgår som del av den totala ersättningen.

Villkor för VD och andra ledande befattningshavare

För bolagets VD och andra ledande befattningshavare utgår inget avgångsvederlag. Uppsägningstiden är 3 månader.

Pensioner

För de anställda inom koncernen, som har rätt till pension enligt sina anställningsavtal, betalar Index pensionspremier för de anställda enligt en fast procentplan. Procentplanen är uppdelad enligt följande:

- 4,8% av lön upp till 7,5 basbelopp
- 31,6% av lön över 7,5 basbelopp

Index har ett avtal med ett försäkrings- och pensionsrådgivningsföretag där de anställda själva kan välja hur deras pensionspremier ska investeras.

Ersättningar till övriga ledande befattningshavare

Av bolagens löner och ersättningar avser VD 1 130 ksek (1 249 ksek) och styrelsen 250 ksek (100 ksek).

Ersättningar och övriga förmåner 2014

	Grundlön/Styrelse-arvode	Pensionskostnad	Summa
VD (2014/11-2014/12) Rickard Haraldsson	315	64	379
Styrelseordförande (2014/01-2014/10) Arne Weinz	125	-	125
VD (2014/01-2014/10) Marie-Louise Alamaa	815	193	1 008
Vice VD (2014/11-2014/12) Marie-Louise Alamaa	200	36	236
VD USA (2014/01-2014/12) Bjarne Borg	1 714	75	1 790
Styrelseledamot (2014/01-2014/12) Brian Borg	125	-	125
Andra ledande befattningshavare (1 person)	261	13	273
Summa	3 555	381	3 936

Noter

Ersättningar och övriga förmåner 2013

	Grundlön/ Styrelse-arvode	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande & VD (01/2013–08/2013) Rickard Haraldsson	723	125	848
Styrelseordförande (08/2013–12/2013) Arne Weinz	100	-	100
VD (08/2013–12/2013) Marie-Louise Alamaa	320	81	401
Styrelseledamot (01/2013–08/2013) Marie-Louise Alamaa	480	135	615
Styrelseledamot (08/2013–12/2013) Brian Borg	359	13	373
Andra ledande befattningshavare (3 personer)	1 906	40	1 947
Summa	3 888	395	4 283

Not 10 Övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader

Övriga rörelseintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Försäljning av anläggningstillgångar	376	-	-	-
Försäkringsersättning	43	171	-	-
Återförd nedskrivning lager	-	-	-	-
Management arvode	15 031	-	-	-
Övrigt	921	211	-	-
Summa övriga rörelseintäkter	16 371	381	-	-

Övriga rörelsekostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Försäljning av anläggningstillgångar	-	-	-	-
Övrigt	-	-51	-	-
Summa övriga rörelsekostnader	-	-51	-	-

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2014	2013
Avyttring av aktier	1 100	-
Nedskrivning av aktier	-	-7 469
Summa resultat från andelar i koncernföretag	1 100	-7 469

Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Nedskrivning av aktier i intressebolag	-2 684	-	-	-
Resultat vid försäljning av intressebolag	-277	-	1 931	-
Resultat från kapitalandelar i intressebolag	1 146	2 671	-	-
Summa resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-1 815	2 671	1 931	-

Noter

Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderföretaget	
	2014	2013
Valutakursdifferens långfristiga fordringar	107 113	-27 257
Nedskrivning fordran	-9 867	-50
Summa resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	97 246	-27 307

Not 14 Finansiella intäkter och kostnader/ Ränteintäkter och räntekostnader

Finansiella intäkter/Ränteintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	154	161	134	120
Ränteintäkter på utlåning	43 974	39 713	89 224	62 237
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	27 723	-	27 723	-8 293
Valutakurseffekter på långfristiga fordringar	103 610	-	-	-
Förändring i verkligt värde på derivatinstrument – valutoptioner	5 173	1 347	5 173	1 347
Resultat från andelar i koncernföretag	2 830	36 979	-	-
Summa finansiella intäkter/ränteintäkter	183 464	78 200	122 254	55 411

Den starka utvecklingen av USD och CAD under 2014 har medfört stora valutakurseffekter på Index koncernens lån till systerbolagen i Kanada och USA.

Finansiella kostnader/Räntekostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader på skulder till ägare	-3 212	-15 151	-2 037	-959
Räntekostnader på skulder till koncern	-	-	-13 544	-12 541
Räntekostnader på obligationslån	-46 369	-12 375	-46 369	-12 375
Räntekostnader övriga	-12 112	-	-	-
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	-	-5 610	-	-
Valutakurseffekt på långfristiga fordringar	-	-23 420	-	-
Förändring i verkligt värde på derivatinstrument - valutoptioner	-	-8 665	-	-
Nedskrivning av fordringar	-9 867	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-7 458	-	-1 317	-1
Summa finansiella kostnader/räntekostnader	-79 018	-65 221	-63 267	-25 876
Summa finansiella poster – netto	104 446	12 979	58 987	29 535

Noter

Not 15 Innehav i intresseföretag

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	57 373	49 192
Inköp/aktieägartillskott	180	8 050
Försäljning av innehav	-46 586	
Omklassificeringar	-	131
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 967	57 373
Ingående nedskrivningar	-27 270	-27 270
Årets nedskrivningar	-2 684	-
Återföring nedskrivningar	29 954	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-27 270
Ingående förändringar av kapitalandel	3 731	2 010
Återföring förändring kapitalandel	-4 179	-
Förändringar av kapitalandel i intresseföretag	2 041	1 721
Utgående förändring i kapitalandel	1 593	3 731
Utgående redovisat värde	12 560	33 834

Nedan anges de intresseföretag som styrelsen anser är väsentliga för koncernen per 31 december 2014. De intresseföretag som anges nedan har aktiekapital som består enbart av stamaktier vilka ägs direkt av kon-

cernen. De länder där dessa intresseföretag har bildats eller registrerats är också de länder där de bedriver sin huvudsakliga verksamhet. Karaktären av innehav i intresseföretag 2013 och 2014:

Namn	Registrerings-land	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Ägarandel %
2014						
Sport Hotels AB	Sverige	1 726	1 061	-	-29	30%
Index Aviation LLC	USA	14 573	8 514	-	-527	50%
Intercoastal Park LLC	USA	-	-	-	-	50%
		14 573	8 514		-556	

* Per datum för årsredovisningens undertecknande har man ej erhållit finansiell information för kompletterande.

Namn	Registrerings-land	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Ägarandel %
2013						
Gyllene Ratten Holding AB	Sverige	28 557	28 458	-	-58	50%
Code Right AB	Sverige	20 936	3 138	-	-148	20%
Soldig Software AB	Sverige	8	-	-	-5	43%
Magnusson Mäkleri AB	Sverige	11 183	2 201	12 462	33	20%
Luccibello Travel AB	Sverige	7 202	3 908	5 603	244	30%
GoExcellent Holding AB	Sverige	101 302	80 428	21 603	-6 350	30%
Index Aviation LLC	USA	2 967	2 722	-	-342	50%
Intercoastal Park LLC	USA	-	-	-	-	50%
		172 155	120 855	39 668	-6 626	

Noter

Not 16 Innehav i joint ventures

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	11 786	10 796
Inköp/aktieägartillskott	-	1 040
Omklassificeringar	50	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 786	11 786
Förändringar av kapitalandel i intresseföretag	437	-
Utgående förändring i kapitalandel	437	-
Utgående redovisat värde	12 223	11 786

Koncernen har innehav på 50% i Fröjden AB och Västermalms Strand Holding AB vilka utgör innehav i joint ventures. Följande totala poster är förknippade med Index Internationals innehav i joint ventures;

Namn	Anläggnings- tillgångar	Omsättnings- tillgångar	Kortfristiga skulder	Långfristiga skulder	Intäkter	Kostnader	Ägarandel %
2014							
Fröjden AB	233 543	90 139	998	-	233 002	-158	50%
Västermalms Strand Holding AB	135 500	160 961	1	11 979	2 036	-2 557	50%
Summa							

Namn	Anläggnings- tillgångar	Omsättnings- tillgångar	Kortfristiga skulder	Långfristiga skulder	Intäkter	Kostnader	Ägarandel %
2013							
Fröjden AB	543	10 118	1 821	-	-	-70	50%
Västermalms Strand Holding AB	102 970	28 443	3 767	127 548	925	-2 975	50%
Summa	103 513	38 561	5 588	127 548	925	-3 045	

Det finns inte några eventualförpliktelser som härrör från koncernens intresse i dessa joint ventures.

Not 17 Bokslutsdispositioner

	2014	Moderföretaget 2013
Förändring periodiseringsfond	-17 500	-
Lämnade koncernbidrag	-50 720	-
Summa	-68 220	-

Noter

Not 18 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt:				
Aktuell skatt på årets resultat	-17 267	-	-11 551	3 250
Summa aktuell skatt	-17 267	-	-11 551	3 250
Uppskjuten skatt (se not 24)	8 839	-1 270	-	-
Summa uppskjuten skatt	8 839	-1 270	-	-
Inkomstskatt	-8 428	-1 270	-11 551	3 250

Inkomstskatten på resultatet skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av effektiv skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Resultat före skatt	109 958	-3 710	139 802	-24 654
Inkomstskatt beräknad enligt nationella skattesatser gällande för resultat i respektive land	-22 224	1 053	-30 756	5 424
Skatteeffekter av:				
• Ej skattepliktiga intäkter	22 638	6 426	729	0
• Ej avdragsgilla kostnader	-3 524	-7 487	- 2432	-2 251
• Avsättning till periodiseringsfond	-	-	3 850	-
• Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-20 369	-1 372	-	-
• Utnyttjande av underskott som tidigare inte redovisats	15 522	109	17 058	76
Skattekostnad	8 428	-1 270	-11 551	3 250

Viktad skattesats för Koncernen är 20,2% (28,4%) och Moderföretaget är 22,0% (22,%).

Not 19 Valutakursdifferenser

Valutakursdifferenser har redovisats i resultaträkningen enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Finansiella poster netto	131 333	-32 495	134 836	-32 867
Summa valutakursdifferenser i resultaträkningen	131 333	-32 495	134 836	-32 867

Noter

Not 20 Immateriella tillgångar

Koncernen	Koncessioner	Varumärken	Summa
Per 1 januari 2013			
Anskaffningsvärde	13 764	18 651	32 415
Ackumulerade avskrivningar	-1 376	-7 282	-8 658
Koncernförändringar	-	-447	-447
Ingående redovisat värde	12 388	10 922	23 310
Räkenskapsåret 2013			
Ingående redovisat värde	12 388	10 922	23 310
Inköp/uppbyggnad	-	-	-
Avskrivningar	-688	-3 640	-4 328
Nedskrivningar	-	-	-
Utgående redovisat värde	11 699	7 282	18 982
Per 31 december 2013			
Anskaffningsvärde	13 764	18 651	32 415
Ackumulerade avskrivningar	-2 065	-11 369	-13 433
Utgående redovisat värde	11 699	7 282	18 982
Räkenskapsåret 2014			
Ingående redovisat värde	11 699	7 282	18 981
Inköp/uppbyggnad	-	-	-
Avskrivningar	-688	-3 489	-4 177
Avyttringar	-	-3 793	-3 793
Nedskrivningar	-	-	-
Utgående redovisat värde	11 011	-	11 011
Per 31 december 2014			
Anskaffningsvärde	13 764	18 651	32 415
Ackumulerade avskrivningar	-2 753	-14 858	-17 611
Avyttring/Återföring	-	-3 793	-3 793
Utgående redovisat värde	11 011	-	11 011

Not 21 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

Räkenskapsåret 2013

Ingående redovisat värde	599 853
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	-144 500
Justering verkligt värde förvalt. fastigheter	-29 700
Övrig investering	15 847
Utgående redovisat värde per 31 december 2013	441 500

Räkenskapsåret 2014

Ingående redovisat värde	441 500
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	-60 000
Omklassifisering	30 742
Justering verkligt värde förvalt. fastigheter	32 560
Övrig investering	16 940
Utgående redovisat värde per 31 december 2014	441 742

Noter

Verkliga värden på förvaltningsfastigheter

Index International redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Verkligt värde fastställs, vid årsskiftet 2014, utifrån externa värderingsmän. Som externa värderingsmän har FS Fastighetsstrategi AB/Real Advisor AB anlåtats som är oberoende konsultföretag.

Beräkningen av verkligt värde görs för varje enskild fastighet genom en 10-årig kassaflödesmodell. De väsentligaste variabelerna som är avgörande för det beräknade verkliga värdet, i modellen är direktavkastningskravet och bedömd real tillväxt, dvs. inflationsantagande. Andra viktiga variabler

är driftsnetto och den långsiktiga vakansnivån. Till grund för fastställande av direktavkastningen ligger bl a marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta. Skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Men även fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens driftsnetto ställd i relation till det verkliga värdet.

Nivå för den årliga framtida inflationen bedöms till 2 procent. Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation.

Diskonteringsränta vid värdering, 2014-12-31, %

– Stockholm	7,3-8,5
– Västervik med omnejd	9,1
– Ajax, Durham, Ontario	10,0

Värderingsantagande, vägt genomsnitt, 2014-12-31

– Inflationsantagande	2,0%
– Kalkylränta för restvärde	8,19%
– Direktavkastningskrav restvärde	6,19%
– Långsiktig vakansgrad	5,04%
– Drift- och underhållskostnader år 1	412 kr/kvm
– Marknadshyra	1 461 kr/kvm

Driftsnetto är skillnaden mellan fastighetsintäkterna och drifts- och underhållskostnader (fastighetskostnader före fastighetsadministration). Utgångspunkten är aktuell prognos för driftsnetto baserat på senaste årets utfall. Intäkterna och eller drift- och underhålls kostnaderna för ett enskilt år kan dock vara påverkade av faktorer som inte är vanligt förekommande under fastighetens långsiktiga livstid. Om så skulle vara fallet för aktuella prognosvärden sker en normalisering av det enskilda årets belopp.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Driftsnetto är skillnaden mellan fastighetsintäkterna och drifts och underhålls kostnader (fastighetskostnader före fastighetsadministration). Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger.

När alla variabler fastställs utifrån ovanstående beskrivning sker en beräkning av nuvärdet av de kommande 10 årens driftsnetto i kassaflödesmodellen. Dessutom beräknas nuvärdet av restvärdet baserat på det 10:e årets driftsnetto i denna modell. Därefter sker eventuellt en justering för värdet av pågående projekt och mark med outnyttjade byggrätter.

Omvärderingen, efter avdrag för uppskjuten skatt, redovisades i resultaträkningens post "Värdeförändring förvaltningsfastigheter".

Samtliga verkligt värde värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara indata (nivå 3). Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna, och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna. För förklaring av verkligt värde-nivåer se not 3.3.

Känslighetsanalys

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är diskonteringsräntan och hyresvärdet. I diskonteringsräntan ingår antagande såsom ränteläge, skuldsättningsgrad, inflationsantaganden, avkastningskrav på insatt kapital, läge på fastigheten, hyresgäststruktur m.m. Hyresvärdet speglar marknadsbilden för vad hyresgästerna är villiga att betala för fastighetsytor. För att belysa hur en förändring på - 1 procent för dessa parametrar påverkar beräknat verkligt värde kan följande känslighetsanalys göras:

Förändring i 2014

	+1%	-1%
Diskonteringsränta, Mkr	-40,7	42,6
Hyresvärde, Mkr	4,3	-4,3

Noter

Not 22 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen	Byggnader och mark	Inventarier, verktyg och installationer	Pågående nyanläggningar	Summa
Per 1 januari 2013				
Anskaffningsvärde	35 911	5 538	99 372	140 822
Ackum. avskrivningar	-2 948	-2 880	-	-5 828
Redovisat värde	32 963	2 658	99 372	134 993
Räkenskapsåret 2013				
Ingående redovisat värde	32 963	2 658	99 372	140 822
Inköp	400	1 200	212 130	213 730
Omräkningsdifferenser	-2 349	-4	-8 380	-10 733
Avskrivningar	-541	-513	-85	-1 140
Utgående redovisat värde	30 473	3 341	303 036	342 679
Per 31 december 2013				
Anskaffningsvärde	33 739	6 735	303 122	343 596
Ackumulerade Avskrivningar	-3 266	-3 395	-85	-6 746
Redovisat värde	30 473	3 340	303 036	336 850
Räkenskapsåret 2014				
Ingående redovisat värde	30 473	3 340	303 036	336 849
Inköp	187 472	1 741	313 829	503 042
Omklassificeringar	3 266	-	-5 201	-1 935
Omräkningsdifferenser	-	-	38 925	38 925
Avskrivningar	-6	-1 321	85	-1 242
Utgående redovisat värde	192 695	2 984	650 674	846 353
Per 31 december 2014				
Anskaffningsvärde	192 701	7 700	650 675	851 076
Ackumulerade avskrivningar	-6	-4 716	-	-4 722
Redovisat värde	192 695	2 984	650 675	846 354

Pågående nyanläggningar per 31 december 2014 består huvudsakligen av investeringar i biogasanläggning i Kanada. Under året har koncernen aktiverat låneutgifter på 10 523 ksek (19 906 ksek) på kvalificerade tillgångar i form av pågående nyanläggningar. Aktiverad ränta fastställdes med tillämpning av ränta hänförlig till upplåning som tagits direkt för investering i en kvalificerad tillgång.

Materiella anläggningstillgångar som överförts till den avyttringsgrupp som klassificerats som innehav för försäljning uppgår till 60 000 ksek och avser fastigheterna Gunnebo 1:109 och 1:110. Se not 32 för ytterligare information om avyttringsgruppen som innehas för försäljning.

Noter

Moderföretaget	Byggnads- inventarier	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Per 1 januari 2013			
Anskaffningsvärde	-	1 562	1 562
Ackumulerade avskrivningar	-	-700	-700
Redovisat värde	-	862	862
Räkenskapsåret 2013			
Ingående redovisat värde	-	862	862
Inköp	31	71	102
Avskrivningar	-	-79	-79
Utgående redovisat värde	31	854	885
Per 31 december 2013			
Anskaffningsvärde	31	1 633	1 664
Ackumulerade avskrivningar	-	-779	-779
Redovisat värde	31	854	885
Räkenskapsåret 2014			
Ingående redovisat värde	31	854	885
Inköp	-	116	116
Avskrivningar	-31	-90	-121
Utgående redovisat värde	0	880	880
Per 31 december 2014			
Anskaffningsvärde	31	1 749	1 780
Ackumulerade avskrivningar	-31	-869	-900
Redovisat värde	0	880	880

Noter

Not 23 Övriga långfristiga fordringar/Andra långfristiga fordringar

Övriga långfristiga fordringar inkluderar spärrade likvida medel som är deponerade som säkerhet, i Kanada. De likvida medlen, motsvarande 10 000 kCAD, hålls på ett räntebärande konto, fram till löptidens slut

2018-07-15, i händelse av "default" avseende kraftverkets byggnads-kreditiv hos National Bank of Canada.

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Spärrade likvida medel	67 196	61 055
Revers till Equity koncernen	81 981	30 071
Revers till Enterprise koncernen	524 237	229 987
Revers till övriga	13 980	6 871
Koncernen totalt	687 394	327 984

Moderföretaget	2014-12-31	2013-12-31
Revers till Equity koncernen	81 981	-
Revers till Enterprise koncernen	455 640	229 687
Revers till övriga	3 204	12 289
Moderföretaget totalt	540 825	241 976

Redovisat värde för Övriga långfristiga fordringar motsvarar verkligt värde.

* Med övriga ägarkoncerner avses övriga dotterbolag som ingår i annan koncern, utanför koncernen för Index International AB (publ).

Not 24 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-15 728	-6 763	-	-
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	24 567	5 556	-	-
Summa uppskjuten skatt i Resultaträkningen	8 839	-1 207	-	-

Uppskjutna skattefordringar och – skulder fördelas enligt följande:

Uppskjutna skattefordringar	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	-	-
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas inom 12 månader	904	2 508
Summa uppskjutna skattefordringar	904	2 508

Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	-112 430	-123 114
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	-3 007	-3 055
Summa uppskjutna skatteskulder	-115 437	-126 169
Uppskjutna skatteskulder/fordringar (netto)	-114 533	-123 661

Noter

Förändring i uppskjutna skattefordringar och – skulder under året, som har redovisats i resultaträkningen, utan hänsyn tagen till kvitningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår nedan:

	Temporära skillnader fastigheter	Verkligt värde för- valtningsfastigheter	Övrigt	Summa
Uppskjutna skatteskulder				
1 januari 2013	103 156	27 068	30	130 254
Redovisat i resultaträkningen	-3 097	-2 599	1 611	-4 085
31 december 2013	100 059	24 469	1 641	126 169
Redovisat i resultaträkningen	-6 196	-7 646	-3 110	-10 732
31 december 2014	93 863	16 823	4 751	115 437
Uppskjutna skattefordringar		Underskottsavdrag	Övrigt	Summa
1 januari 2013		7 518	283	7 801
Redovisat i resultaträkningen		-5 009	-283	-5 292
31 december 2013		2 508	-	2 508
Redovisat i resultaträkningen		-1 904	300	-1 604
31 december 2014		604	300	904

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskotts-avdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Koncernen redovisade inte uppskjutna skattefordringar uppgående till 1 746 ksek (1 372 ksek), avseende

förluster uppgående till 7 937 ksek (6 235 ksek), som kan utnyttjas mot framtida beskattningsbar vinst. Underskottsavdrag förfaller inte vid någon given tidpunkt.

Not 25 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	361 159	138 445
Aktieägartillskott		222 714
Avyttring	-100	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	361 059	361 159
Ingående nedskrivningar	-112 144	-105 275
Årets nedskrivningar		-7 469
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-112 144	-112 144
Utgående redovisat värde	248 315	248 415

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel	Antal aktier	Redovisat värde	
					2014-12-31	2013-12-31
Dalringen Förvaltning AB	556400-4694	Stockholm	100%	20 000	200	200
Index Projekt AB	556632-5907	Stockholm	66,68%	3 334	333	333
Djurgårdsbrunnns Tennis AB	556708-0204	Stockholm	100%	1 000	100	100
Index Equity Sweden AB	556671-1601	Stockholm	100%	1 000	-	100
Loftahammar Projekt AB	556743-5374	Stockholm	100%	1 000	110	110
Opalo Holding AB	556697-2906	Stockholm	100%	1 000	20 836	20 836
Index Asset Management AB	556711-6586	Stockholm	100%	1 000	122	122
Index Investment LLC		USA	100%	1	-	-
Index Energy Mills Road Corp		Kanada	70%	70	226 614	226 614
Textile Real Estate Corp		Kanada	100%	100	-	-
Index Waste Management Corp		Kanada	100%	100	-	-
Index Environmental Corp		Kanada	70%	700	-	-
Index Development Canada Corp		Kanada	100%	100	-	-
Summa					248 315	248 415

Noter

Not 26 Finansiella instrument per kategori

Koncernen	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa
Tillgångar i balansräkningen				
31 december 2014				
Finansiella tillgångar som kan säljas		-	239 000	239 000
Fordringar hos intresseföretag och joint venture	-	44 388	-	44 388
Övriga långfristiga fordringar	-	687 394	-	687 394
Varulager	54 682	-	-	54 682
Kundfordringar	-	3 580	-	3 580
Övriga fordringar	-	51 096	-	51 096
Likvida medel	-	132 351	-	132 351
Summa	54 682	918 809	239 000	1 212 491
31 december 2013				
Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	257 685	257 685
Fordringar hos intresseföretag och joint venture	-	90 773	-	90 773
Övriga långfristiga fordringar	-	327 984	-	327 984
Kundfordringar	-	10 587	-	10 587
Övriga fordringar	-	99 014	-	99 014
Likvida medel	-	101 724	-	101 724
Summa	-	630 082	257 685	887 767
Koncernen				
	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder		Summa
Skulder i balansräkningen				
31 december 2014				
Upplåning	-	608 074		608 074
Obligationslån	-	367 838		367 838
Övriga långfristiga skulder	-	21 628		21 628
Leverantörsskulder	-	52 297		52 297
Skulder till intresseföretag	-	136 816		136 816
Derivatinstrument	10 591	-		10 591
Övriga skulder	-	52 623		52 623
Summa		10 591	1 239 276	1 249 867
31 december 2013				
Upplåning	-	392 874		392 874
Obligationslån	-	267 542		267 542
Övriga långfristiga skulder	-	2 907		2 907
Leverantörsskulder	-	37 569		37 569
Skulder till intresseföretag	-	2 379		2 379
Derivatinstrument	10 870	-		10 870
Övriga skulder	-	58 045		58 045
Summa		10 870	761 316	772 186

Noter

Moderföretaget	Lånefordringar och kundfordringar
Tillgångar i balansräkningen	
31 december 2014	
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	668 804
Fordringar hos intressebolag och joint ventures	922
Andra långfristiga fordringar	540 826
Kundfordringar	499
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	93 458
Övriga fordringar	3 591
Kassa och Bank	34 905
Summa	1 343 005

31 december 2013	
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	547 499
Fordringar hos intressebolag och joint ventures	67 319
Andra långfristiga fordringar	241 976
Kundfordringar	459
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	75 681
Övriga fordringar	3 322
Kassa och Bank	24 509
Summa	960 765

Moderföretaget	Övriga finansiella skulder
Skulder i balansräkningen	
31 december 2014	
Obligationslån	367 838
Långfristiga skulder till koncernföretag	527 502
Skulder till intresseföretag	136 503
Leverantörsskulder	739
Kortfristiga skulder till koncernföretag	12 546
Övriga skulder	29 116
Summa	1 074 244

31 december 2013	
Obligationslån	275 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	456 251
Skulder till intresseföretag	2 118
Leverantörsskulder	1 144
Kortfristiga skulder till koncernföretag	24 387
Övriga skulder	23 752
Summa	782 652

Noter

Not 27 Derivatinstrument

Koncernen	2014-12-31		2013-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswap		10 591		
Valutaoptioner	-			10 870
		10 591		10 870
Kortfristig del	-	-	-	10 870

Derivat instrumenten klassificeras som omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder då löptiden på derivat instrumenten understiger 12 månader.

Ränteswapar

Det nominella beloppet för utestående ränteswap uppgick per 31 december 2014 till 375 000 ksek
Vinster och förluster på valutaoptioner redovisats i finansnettot (not 14).

Not 28 Kundfordringar

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Kundfordringar	3 753	11 218
Minus: reservering för osäkra fordringar	-173	-631
Kundfordringar – netto	3 580	10 587

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
SEK	1 985	7 586
CAD	1 595	3 001
Kundfordringar- per valutaslag	3 580	10 587

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	2014-12-31	2013-12-31
1-30 dagar	2 834	-
31-60 dagar	427	2 338
> 61 dagar	319	118
Summa förfallna kundfordringar	3 580	2 456

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

	2014-12-31	2013-12-31
Per 1 januari	-631	-717
Reservering för osäkra fordringar	-	-
Fordringar som har skrivits bort under året som ej indrivningsbara	362	-
Återförda outnyttjade belopp	96	86
Per 31 december	-173	-631

Avsättningar till respektive återföringar av reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten övriga externa kostnader i resultaträkningen. Några säkerheter eller andra garantier för de på balansdagen utestående kundfordringarna finns ej.

Noter

Not 29 Övriga fordringar

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Reversfordringar	40 563	79 882
Bostadsrätt, Rönne 8, Stockholm	-	11 570
Deposit flyg, PC-24	5 859	
Övriga fordringar	4 674	8 303
Koncernen totalt	51 096	99 755

Moderföretaget	2014-12-31	2013-12-31
Reversfordringar	3 338	3 310
Övriga fordringar	253	482
Moderföretaget totalt	3 591	3 792

Not 30 Varulager

	2014-12-31	2013-12-31
Råvaror och förnödenheter	186	196
Lager av finansiella instrument	54 682	-
Summa	54 868	196

Lagret av värdepapper är värderat till verkligt värde. Nedskrivning av värdepapper som redovisats som kostnad i resultaträkningen uppgår till 33 374 ksek.

Not 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	235	211
Förutbetalda hyresutgifter	353	345
Förutbetalda sponsoravtal	1 560	1 560
Depositionskonton	4 174	3 772
Övriga förutbetalda kostnader	1 556	2 198
Övriga upplupna intäkter	250	586
Koncernen totalt	8 128	8 672

Moderföretaget	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26	28
Förutbetalda sponsoravtal	1 560	1 560
Övriga förutbetalda kostnader	173	83
Övriga upplupna intäkter	250	-
Moderföretaget totalt	2 009	1 671

Noter

Not 32 Likvida medel/Kassa och bank

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Banktillgodohavanden	132 351	101 724
Koncernen Totalt	132 351	101 724

Moderföretaget	2014-12-31	2013-12-31
Banktillgodohavanden	34 905	24 509
Totalt	34 904	24 509

	2014-12-31	2013-12-31
Spärrade likvida medel	67 196	61 055
Totalt	67 196	61 055

För 2013 påvisas spärrade likvida medel under not 22.

Not 33 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

De tillgångar och skulder som hänför sig till fastigheterna Gunnebo 1:109 och 1:110 har redovisats som innehav för försäljning efter godkännandet från koncernledningen och aktieägarna. Fastigheterna avser man att sälja

under 2015. Beslutet begrundar sig i att ägarna avser satsa på andra investeringsprojekt, inom fastigheter, och vill frigöra kapital till dessa ändamål.

Tillgångar i avyttringsgrupp klassificerad som innehav för försäljning:

	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltningsfastigheter	60 000	144 500
Övriga långfristiga fordringar		1 014
Summa tillgångar	60 000	145 514

Not 34 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier (tusental)	Aktiekapital
Per 1 januari 2013	100 000	10 000 000
A-aktier	-	-
B-aktier	-	-
Per 31 december 2013	100 000	10 000 000
A-aktier	-	-
B-aktier	-	-
31 december 2014	100 000	10 000 000

Aktiekapitalet består av 5 000 st A-aktier och 95 000 st B-aktier. Aktierna har ett röstvärde på 10 röster/A-aktie och 1 röst/B-aktie. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

Noter

Not 35 Upplåning

Koncern	2014-12-31	2013-12-31
Långfristig		
Obligationslån	367 838	267 542
Skulder till kreditinstitut	581 908	281 528
Summa långfristig upplåning	949 746	549 070
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	26 166	111 346
Summa kortfristig upplåning	26 166	111 346
Summa upplåning	975 912	660 416

Obligationslån

Företagsobligationen om 375 000 ksek emitterades den 22 maj 2014 och har en löptid fram till och med den 22 maj 2018. Lånet är amorteringsfritt och löper med rörlig ränta om Stibor 3 mån + 7% som betalas kvartalsvis. Villkor kopplade till obligationslånet påvisar att andelen av eget kapital ej får understiga 35% av totala tillgångar. Övriga villkor för obligationen är bland

annat att vissa värdeöverföringar utanför koncernen eller Index Enterprise LLC-koncernen är begränsande. Sådana värdeöverföringar är dock tillåtna om soliditeten uppgår till minst 40 % och så länge sammanlagda överföringarna inte uppgår till mer än det högre beloppet av 30 000 ksek eller 50 % av koncernens sammanlagda årsvinst, för föregående räkenskapsår.

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

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Obligationslån	367 838	267 542	375 000	275 000
Skulder till kreditinstitut	581 908	281 528	581 908	281 528
Summa långfristig upplåning	949 746	549 070	956 908	556 528

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, se not 3.3.

Not 36 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Lån Vassen Fastighets AB	20 000	-
Övriga lån	1 608	1 608
Deponering hyra	-	1 279
Övrig deponering	20	20
Koncernen totalt	21 628	2 907

Noter

Not 37 Övriga skulder

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Skuld till ägare	45 510	39 301
Moms	1 577	3 007
Sociala avgifter och personalens källskatt	451	211
Deponering	293	240
Övriga låneskulder	902	20 606
Övriga poster	3 890	668
Koncernen totalt	52 623	64 033

Moderföretaget	2014-12-31	2013-12-31
Skuld till ägare	28 042	22 621
Sociala avgifter och personalens källskatt	167	91
Övriga låneskulder	907	1 040
Moderföretaget totalt	29 116	23 752

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	8 388	19 830
Upplupna räntekostnader	-	-
Upplupna driftkostnader	228	3 996
Semesterlöneskuld	606	290
Skuld för sociala avgifter	543	192
Upplupna konstruktionskostnader, IEMRC	29 210	
Övriga upplupna kostnader	9 771	2 332
Koncernen totalt	48 746	26 640

Moderföretaget	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna driftkostnader	-	517
Semesterlöneskuld	248	115
Skuld för sociala avgifter	213	73
Övriga upplupna kostnader	3 997	1 968
Moderföretaget totalt	4 458	2 673

Not 39 Ställda säkerheter

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	319 935	396 804
Likvida medel	67 196	61 055
Aktiepant	1 723	1 286
Koncernen totalt	388 854	459 145

Moderföretaget	2014-12-31	2013-12-31
Aktiepant	1 482	1 482
Moderföretaget totalt	1 482	1 482

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

Noter

Not 40 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2014-12-31	2013-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	274 400	234 650
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	189 668	303 057
Moderföretaget totalt	464 068	537 707

Koncernens moderföretag har ett borgensåtagande för fastighetslån med fastigheten Hornsberg 10, totalt 274 400 ksek (234 650 ksek).

Not 41 Leasingavtal

Operationell leasing

Koncernen innehar leasingavtal avseende kopiatorer och hyra av kontorslokaler. Index International agerar också leasinggivare vid uthyrning av fastigheter.

Koncernen avser att fortsätta med sina leasingkontrakt och tillhörande serviceavtal och med stor sannolikhet kommer existerande kontrakt att förlängas vid avtalstidens utgång. Den största leasingkostnaden för

koncernen är hyreskontraktet för kontorshyra motsvarande 1 379 ksek (1 370 ksek) per år.

Framtida minimileaseavgifter enligt icke uppsägningsbara operationella leasingavtal gällande vid rapport periodens slut förfaller till betalning enligt följande:

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Inom ett år	1 838	1 512
Senare än ett men inom fem år	3 486	2 433
Senare än fem år	1	-
Koncernen totalt	5 325	3 945

Kostnader för operationell leasing i koncernen har under räkenskapsåret uppgått till 1 829 ksek (1 450ksek). Moderföretagets har ej några leasingavtal.

Operationella leasingavtal där ett koncernföretag är leasinggivare

Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Inom ett år	24 881	38 308
Senare än ett men inom fem år	80 962	65 725
Senare än fem år	39 657	41 195
Koncernen totalt	145 500	145 228

Företaget leasar ut lokaler enligt olika avtal som löper ut mellan 2015 och 2030.

Not 42 Ersättning till anställda efter avslutad anställning

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. De belopp som edovisats i resultaträkningen är följande:

Koncernen	2014	2013
Redovisning i resultaträkningen avseende:		
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner	1 095	626
Summa resultaträkningen	1 095	626

Noter

Not 43 Övriga avsättningar

Övriga avsättningar

	2014	2013
Tilläggsköpeskilling		
Vassen Fastigheter AB	117 500	-
Summa	117 500	-

Den 5 december 2014 förvärvade koncernen 100% av aktiekapitalet i Fastighets AB Insjövassen för ett pris av 162 500 tsek, varav 45 000 tsek erlagts på tillträdesdagen. Tillgångarna i det förvärvade bolaget uppgick till totalt 4 641 tsek. Bokfört värde på tillgångarna, fastigheterna Norrtälje Brännäset 8, Norrtälje Brännäset 16ww och Norrtälje Pråmen 1 uppgick till 4 541 tsek. Det övertagna skulderna uppgick till 4 541 tsek och avser kortfristig skuld till moderbolaget. Det egna kapitalet uppgick vid förvärvstillfäl-

let till 100 tsek. Koncernens redovisade övervärde på 157 901 tsek hänför sig till byggnader och mark. Överenskommet fastighetsvärde och köpeskilling är baserat på ett antagande om att detaljplanen för fastigheterna. Enligt överenskommelse om tilläggsköpeskilling ska koncernen succesivt erlagga tilläggsköpeskillingen allt eftersom detaljplanen för fastigheterna vinner laga kraft.

Not 44 Övriga ej likviditetspåverkande poster

Koncernen	2014-12-31	2013-12-31
Nedskrivning av fordran	9 867	-
Orealiserade värdeförändring kortfristiga placeringar	-279	-
Kapitalandel i intresseföretag	-	3 171
Erhållen ej reglerade ränteintäkter	-44 128	267
Betalda ej reglerade räntekostnader	61 693	-23 252
Övriga nedskrivningar samt valutakursförändringar	-	12 082
Koncernen totalt	27 153	-7 732

Moderföretaget	2014-12-31	2013-12-31
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	90	79
Vinst/förlust vid avyttring av dotterbolag och intressebolag	-3 031	-
Nedskrivning aktier i dotterbolag och intressebolag	-	7 470
Nedskrivning av fordran	9 867	-
Orealiserad värdeförändring kortfristiga placeringar	-279	2 682
Orealiserade valutakursdifferenser	-133 885	-
Erhållna ränteintäkter	-89 358	120
Betalda räntekostnader	64 270	-12 375
Moderföretaget totalt	-152 326	-2 024

Not 45 Transaktioner med närstående

Index International AB (publ) ägs 50% av Capstone Management AB och 50% av Samisa Management AB. Dessa bolag bedöms ha ett betydande inflytande över koncernen. Närstående bolag är samtliga bolag ägda av dessa

personer, däribland Index Equity koncernen och Index Enterprise koncernen. Andra närstående parter är ledande befattningshavare i koncernen, d.v.s. styrelsen och företagsledningen, samt dessa familjemedlemmar.

Noter

(a) Försäljning av tjänster

	2014	2013
Försäljning av tjänster:		
• Index Equity AB	86	-
• Index Enterprise LLC	15 031	-
Summa	15 117	-

(b) Köp av tjänster

	2014	2013
Köp av tjänster:		
• Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad marknadsföring)	662	690
• Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad fastighetsskötsel)	939	803
Summa	1 602	1 493

Tjänsterna säljs/ köps till närstående företag på normala kommersiella villkor, på affärsmässig grund

(c) Ersättning till ledande befattningshavare

	2014	2013
Följande transaktioner har skett med närstående:		
Löner och andra kortfristiga ersättningar	3 555	3 888
Ersättningar vid uppsägning	-	-
Ersättningar efter avslutad anställning	-	-
Andra långfristiga ersättningar	381	395
Aktierelaterade ersättningar	-	-
Summa	3 939	4 283

För upplysning om ersättning till ledande befattningshavare, se not 9.

Not 46 Lån till närstående

	2014	2013
(d) Lån till närstående		
Lån till företag med betydande inflytande över företaget (netto)		
Vid årets början	420 948	140 441
Lån som upptagits under året	382 963	263 496
Amorterade belopp	-87 749	-
Ränteintäkter	76 684	17 011
Erhållen ränta	-5 393	-
Vid årets slut	754 047	420 948

Noter

Not 47 Lån från närstående

<i>(d) Lån från närstående</i>	2014	2013
Lån från företag med betydande inflytande över företaget (netto)		
Vid årets början	43 336	23 295
Lån som upptagits under året	156 190	38 642
Amorterade belopp	-19 015	-20 097
Räntekostnader	3 902	1 496
Utbetald ränta	-1 522	-
Vid årets slut	182 891	43 336

Lån till/från närstående löper under längre tid med möjlighet till full återbetalning vid anfordran. Vid anfordran ska totala lånebeloppet (inkl ränta) återbetalas inom 30 dagar. Längsta förfallodatum löper till 2018-06-01.

Räntesats är satt fast eller med en referensränta plus 7%. Generellt sätt löper räntesatsen mellan 6 till 15 procent.

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2015-04-24 för fastställelse.

Stockholm 2015-04-24

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04-24

Arne Engvall

Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 24 april 2015



Bjarne Borg
Styrelseordförande



Rickard Haraldsson
Extern Verkställande direktör



Brian Borg
Styrelseledamot



Arne Weinz
Styrelseledamot

