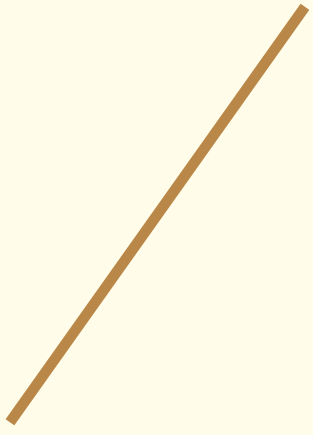


# 2015







# 1. Index gruppen



# Highlights

## Koncernen

### Soliditet (%)

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

## Moderbolaget

### Soliditet (%)

2015	31
2014	30
2013	35
2012	53
2011	72
2010	72
2009	66

### Totala tillgångar

2015	2 353 760
2014	2 627 624
2013	1 909 880
2012	1 591 200
2011	1 524 841
2010	1 635 142
2009	991 640

### Totala tillgångar

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

### Eget kapital

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

### Eget kapital

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

## VD har ordet



### Fullt fokus på bostäder

Index lägger nu ännu ett händelserikt år bakom sig. Under 2015 avyttrade vi sista delen av fastigheten Hornsberg 10, i ett av våra signaturprojekt, Hornsberg. Projektet är ett utmärkt exempel på hur vi vill arbeta, att inte bara skapa attraktiva lägenheter utan också en plats där folk trivs. Vi startade också ett nytt, på många sätt liknande projekt, Norrtälje Hamn.

Grunden för sådana projekt lägger vi genom ett ambitiöst och metodiskt processarbete från idé till färdiga hem. Valet av plats är viktig och för att välja rätt arbetar vi på platser där vi kan den lokala miljön. Platsen och projektet utvecklar vi i nära samarbete med kommun och arkitekter. För att stödja både utvecklingsarbetet och framtida bostadsförsäljning tar vi fram ett tydligt koncept och varumärke som utgår från framtida köpare. Målet är att alla – boende, kommun och aktieägare – ska känna att de gör en bra affär.

Vi har visat att denna affärsmodell fungerar. Sedan starten 1998 har vi tagit över 3000 bostäder från skrivbord till inflyttning medan Indexgruppens egna kapital har vuxit till 1,1 Mdr. Vi har gjort det med en slimmad egen organisation fokuserad till våra nyckelområden – strategiska förvärv, kreativ fastighetsutveckling och varumärke. För att lyckas i genomförandet samarbetar vi med duktiga partners.

I början av 2016 sålde vi även Index Energy Mills Road Corporation i Kanada för att frigöra tid och kraft att ägna oss åt kärnverksamheten, bostadsutveckling. Med en hög projektvolym, en effektiv expertorganisation och väl utvecklade samarbeten är vi redo att växla upp tillväxttakten.

Jag och mina kollegor ser fram mot ett minst lika händelserikt 2016 som det 2015 vi nu lämnar bakom oss.

Stockholm i april 2016

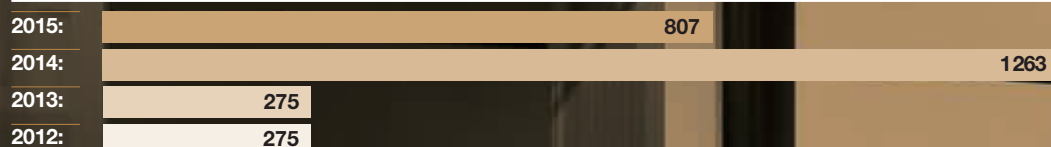
**Rickard Haraldsson**

VD

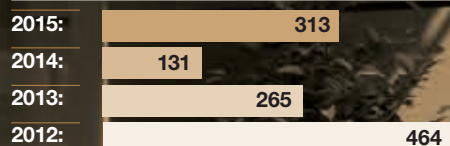


## Vår portfölj

### Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



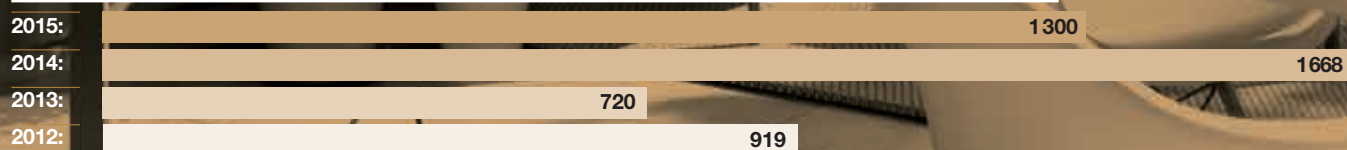
### Antal bostäder under produktion



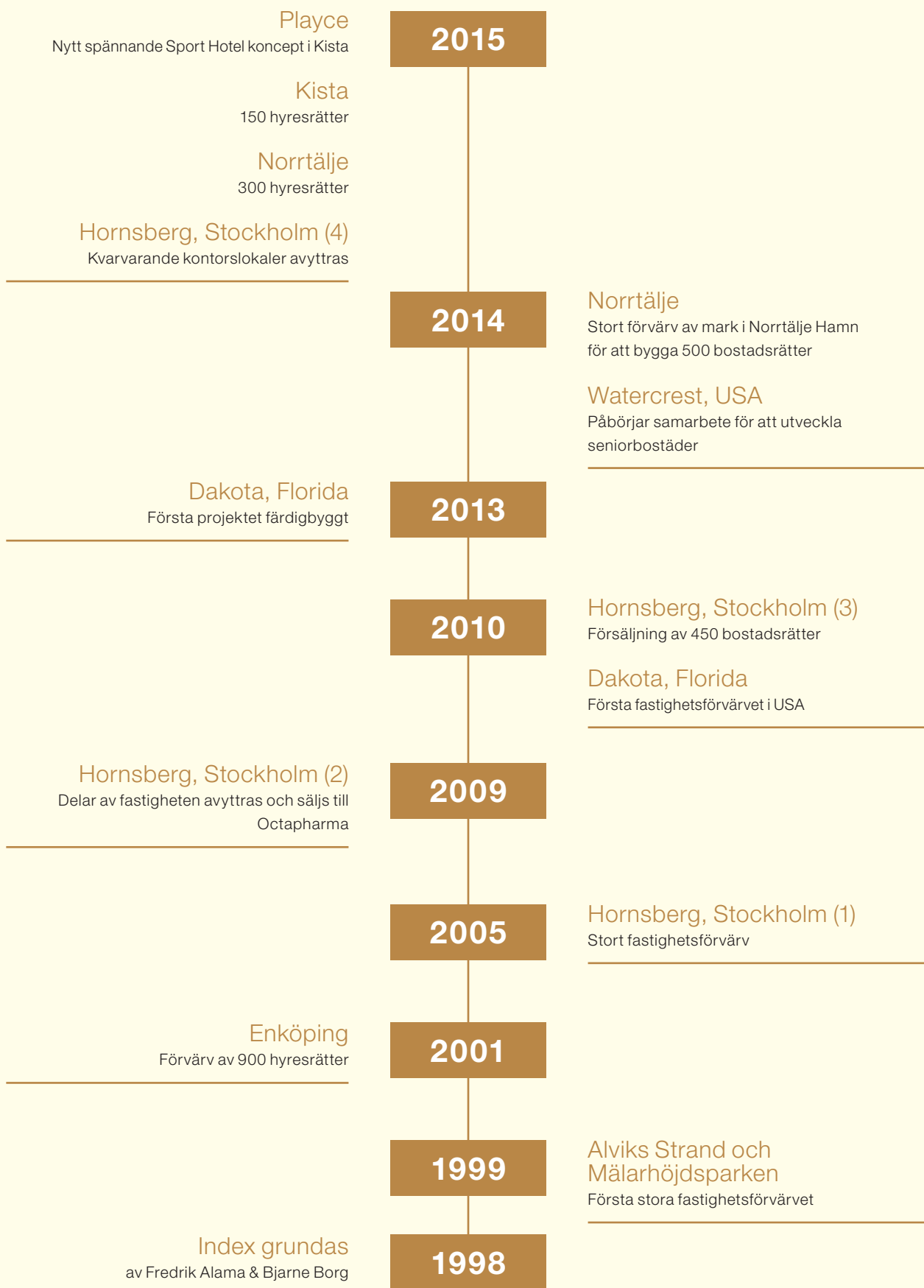
### Antal inflyttade bostäder under perioden



### Totalt antal bostäder i portföljen



## Milstolpar ur Index historia









## Om oss

*Vi är ett dynamiskt fastighetsbolag som utvecklar attraktiva bostäder i hållbara boendemiljöer.*

*Vår strategi att verka på två olika geografiska marknader – i Florida, USA och stor-Stockholm/Mälardalen – är mycket framgångsrik.*

## Företagsledning



### Rickard Haraldsson, CEO

VD Index International sedan 2009. Tidigare Head of Corporate Finance på Avanza Bank och Grant Thornton Corporate Finance Lead Advisory i Stockholm och London. MBA från University of Southampton Management School, B. A i Finance från University Westminster Business School.



### Marie-Louise Alama, CFO

Chief Financial Officer sedan 2008. Civilekonom. Tidigare ekonomichef och redovisningschef inom läkemedelsindustrin samt ett flertal år på Skatteverket.



### Peter Egli, CIO

Chief Investment Officer sedan 2013. Lång erfarenhet inom både nationell (Spintab, SBAB) och internationell (Nord/LB, DDB) kommersiell fastighetsfinansiering.

## Styrelse



### Bjarne Borg, medgrundare och styrelseordförande

Grundade Index International AB tillsammans med Fredrik Alama 1998. Startade sitt första företagsprojekt redan vid 14 års ålder och gjorde sin första fastighetsinvestering i 20-årsåldern. Innehaft positioner som konsult, chef och styrelseledamot inom områdena försäljning, redovisning, skatt, fastighet/bygg. Expert på den nordamerikanska fastighetsmarknaden.



### Arne Weinz, styrelseledamot

Arne är en erfaren entreprenör med bred erfarenhet från flera branscher, i synnerhet callcenterindustrin där han fortfarande är aktiv som styrelseordförande i GoExcellent-koncernen. Efter två decenniers erfarenhet av vd-arbete har han utvecklat en egen ledarskapsfilosofi, som han beskriver i sin bok "Den snabbaste vägen". Arne är född 1957 och har en civilingenjörsexamen i industriell ekonomi från Tekniska högskolan vid Linköpings universitet (LiTH).



### Brian Borg, styrelseledamot

Brian har arbetat för olika Index-ägda företag i omkring tio år och är styrelsemedlem i Index International AB sedan 2013. Han har omfattande erfarenhet av fastighetsförvaltning.

## Våra värderingar

### *Ambitiösa*

Vi är ambitiösa i allt som vi gör. Om vi är mer fokuserade, har större kunskap och tar utmaningarna på allvar blir belöningarna större – både för oss och för de boende.

### *Handlingskraftiga*

Kreativt tänkande har bara ett verkligt värde om det också förenas med handlingskraft som omsätter idéer till färdigbyggda bostäder som människor kallar för ”hemma”.

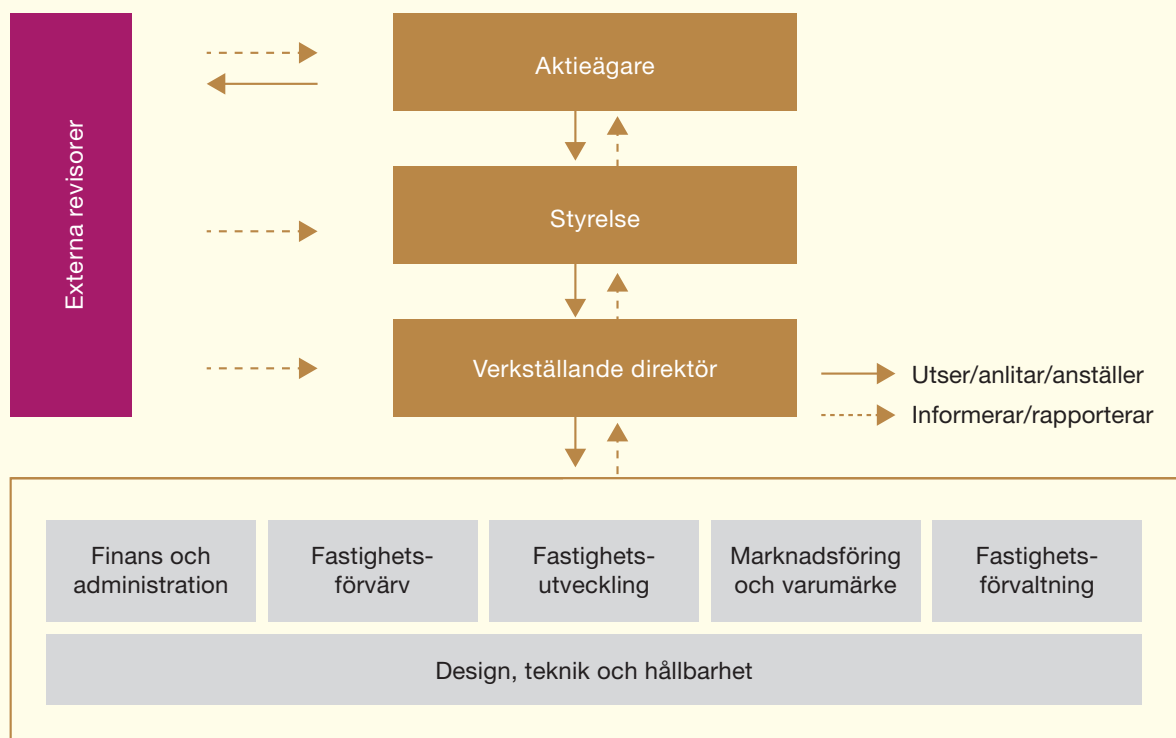
### *Fantasirika*

Alla projekt börjar som en idé i någons huvud. Därför är fritt och kreativt tänkande – förmågan att se bortom konventioner och det förväntade – grundläggande egenskaper för utveckling och tillväxt. Vi tror på kreativ visualisering – det vill säga, om någon kan drömma det, kan vi realisera det.

### *Innovativa*

Alla idéer är värda att utmanas. Vi utesluter aldrig att det går att göra annorlunda, att det kanske finns ett annat sätt att tänka, göra och bygga. Innovation och landvinningar är inte resultatet av ett jättekliv, utan av en miljon steg som slutligen leder till skifte och förändring.

## Bolagsstyrning





# Vår verksamhet

*Vi tror på en passionerad process som består av det vi kallar strategiska förvärv, kreativ fastighetsutveckling, och starka varumärken. Kombinerat med gedigen byggteknik och stabil finansiering leder detta till hållbara – och mycket attraktiva – boendemiljöer.*





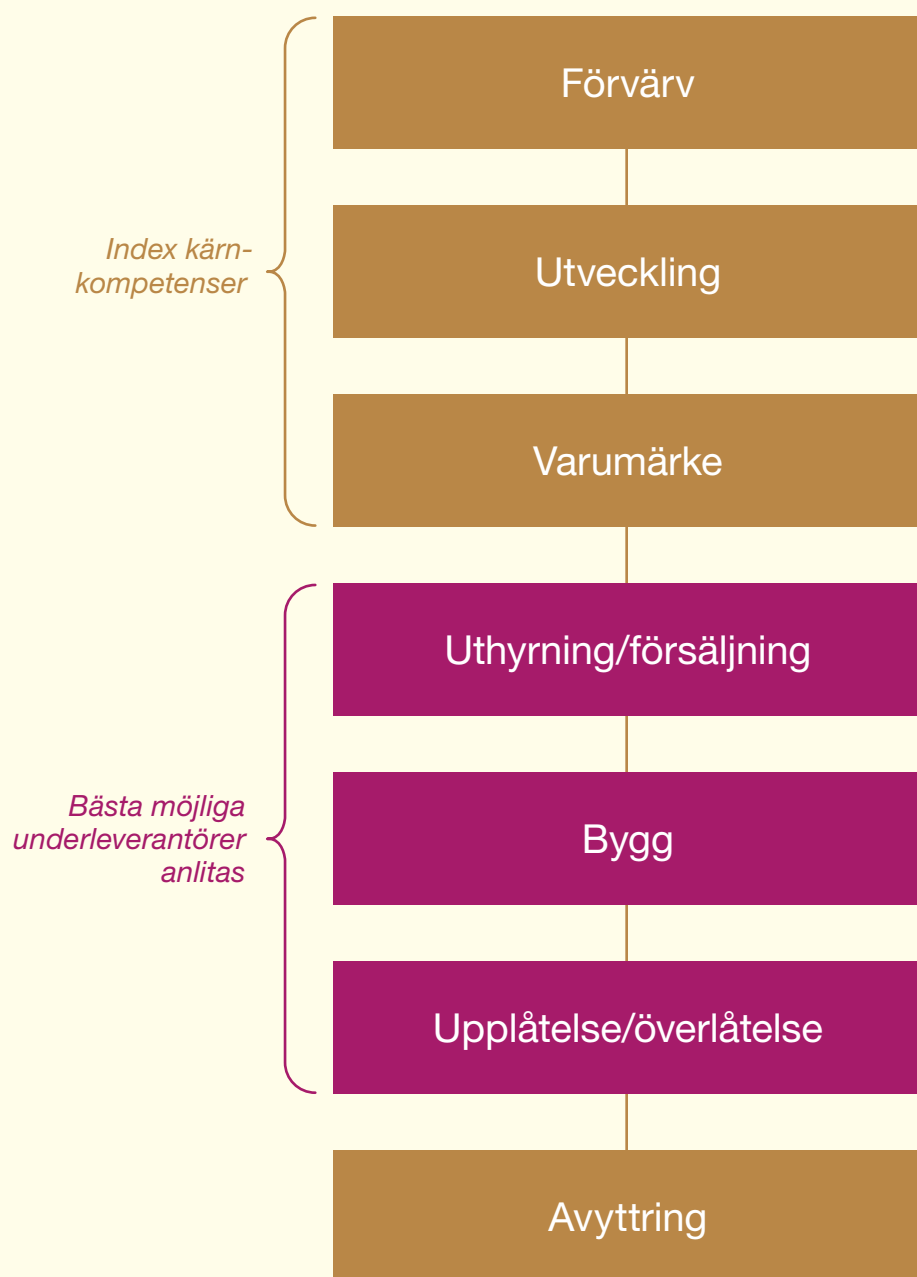
# Framgångsrik affärsmodell

## *Tydlig och fokuserad affärsmodell*

Grunden till vår framgång är ett ambitiöst och metodiskt processarbete från idé till färdigt hem. Första steget är att välja rätt objekt. Den starka lokala förankringen säkerställer ett bra val. I nästa steg utvecklas projektet tillsammans med kommun och arkitekter, och entreprenörer handlas upp för byggnation. Parallellt utvecklas i tredje steget ett genomarbetat och målgruppsinriktat koncept med ett tydligt varumärke.

Denna process styr arbetet och säkerställer ett bra slutresultat för alla – boende, kommun och aktieägare.

Organisatoriskt har Index medvetet valt bort egen byggentreprenad och försäljning. Vi har medvetet och konsekvent byggt upp en liten ”slimmad” organisation bemannad med experter inom de strategiska nyckelområdena – förvärv, utveckling och varumärke.



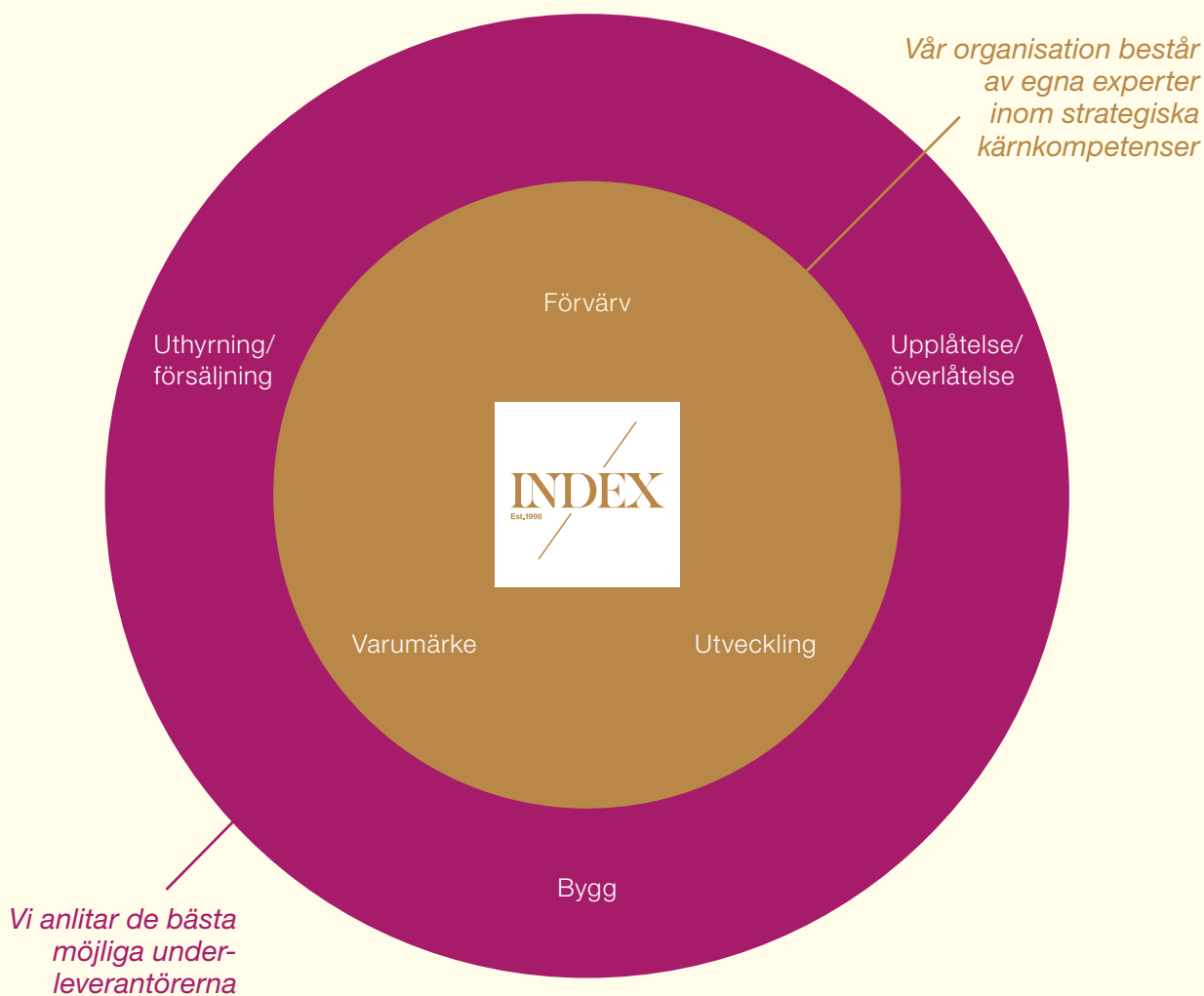


# Dynamisk expertorganisation

## *Egna specialister och utvalda partners*

Index har en tajt och dynamisk specialistorganisation som samarbetar med marknadens bästa partners för att utveckla och färdigställa attraktiva bostäder. Modellen ger förutsättningar att utveckla specialistkompetens som verkligen gör skillnad och flexibilitet att snabbt växla upp och ned projektvolym. Den gör Index snabbfotad med bibehållen hög kvalitet.

Index har däremot ingen egen byggentreprenadverksamhet eller egen försäljningsorganisation, utan har byggt upp en stark kompetens inom upphandling där vi knutit till oss de bästa entreprenörerna och underleverantörerna för att säkerställa bästa möjliga projektgenomförande och slutresultat.







# Vår filosofi

*Som arbetsgivare strävar Index efter att erbjuda en av Sveriges mest attraktiva arbetsplatser. Vårt mål är en sund och stark kultur där individen står i centrum och inspireras att påverka det egna arbetet såväl som företaget i stort.*

*Som samarbetspartner strävar vi efter att vara det självklara valet. Vår målsättning är att alltid behandla våra partners såsom vi själva vill bli bemötta – med respekt, ärlighet och pålitlighet.*







## Attraktiv arbetsplats med starka

### *En stark och sund kultur med individen i centrum*

Index ambition är att erbjuda en av Sveriges mest attraktiva arbetsplatser på fastighetsområdet där individer upplever att de bidrar och verkligen gör skillnad. Ett öppet och kreativt arbetsklimat lägger grunden för ett starkt engagemang.

Ledning och styrelse arbetar kontinuerligt med

att synliggöra och uppmuntra medarbetare till att växa i sina roller och successivt axla ett större ansvar. Korta beslutsvägar och ett öppet arbetsklimat skapar goda möjligheter att påverka det egna arbetet och företaget i stort.

Index arbetar på flera olika sätt för att skapa en





## medarbetare

attraktiv miljö, bland annat genom ett inkluderande ledarskap, delegering av ansvar och befogenheter, samarbete och sociala aktiviteter.

Honnörsord inom organisationen är kreativitet, utveckling, partnerskap och att göra sitt yttersta. En förutsättning för ett gott arbetsklimat är att

medarbetarna mår bra och är friska. Index erbjuder därför sjukvårdsförsäkring, friskvårdsbidrag och gemensam träning.

Vid utgången av 2015 sysselsatte Indexgruppen 35 personer, varav 9 kvinnor. Många har arbetat hos Index i flera år.





## Hållbara boendemiljöer

För Index är miljö och hållbarhet en integrerad del av arbetet med att utveckla bostäder. Sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter samverkar för att skapa långsiktigt hållbara boendemiljöer. Omsorg och noggrannhet genom hela processen från idé till färdigt hem ger boendemiljöer av hög kvalitet.

Med hänsyn till varje projekts unika förutsättningar strävar Index efter att utnyttja platsen så bra som möjligt. För att säkerställa en bra livsmiljö i ett bredare perspektiv vinnlägger sig Index om att skapa ett så attraktivt närområde som möjligt, med gårdar, parker och service. Är läget sjönära eftersträvar Index att så många som möjligt ska kunna uppleva vattnet. Förståelse för platsen och den boendes behov är en förutsättning för att kunna utveckla långsiktigt hållbara bostäder. Dialog med kommuner, samarbetspartners och boende är viktiga för att inhämta kunskap och identifiera möjligheter för den aktuella platsen. Index fäster också stor vikt vid estetiska kvaliteter för att därigenom skapa en i vardagen väl fungerande och tilltalande boendemiljö.

Miljöaspekter beaktas på flera sätt. De krav som regering, kommuner och myndigheter ställer lägger grunden, men Index strävar högre än så. I samarbete med arkitekter, byggtreprenör och andra partners gör Index aktiva val för att bostadsprojekten ska bli energieffektiva, resurssnåla och sunda. Detta sker bland annat genom att ta hänsyn till miljöaspekter vid projektering av fastigheten som helhet, utformningen av de enskilda lägenheterna samt vid val av material och vitvaror. Index arbetar kontinuerligt för att minska sitt miljöavtryck. Målet är att skapa bostäder som minimerar byggnadernas miljöpåverkan under hela dess livstid.

Index ambition att utveckla moderna, hållbara boendemiljöer medför att hållbarhetsaspekter får en allt högre prioritet. Index avser därför att fördjupa dialogen med sina olika intressentgrupper med målsättningen att utveckla och förbättra hållbarhetsarbetet.



# Våra intressenter



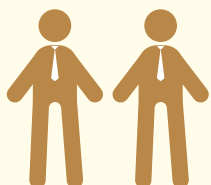
## *Kunder*

Index kunder är främst bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Under några år efter att ett projekt färdigställts har Index vanligtvis en representant i bostadsrättsföreningens styrelse för att säkerställa en bra överlämning.



## *Leverantörer*

Som specialistorganisation samarbetar Index med en rad leverantörer, allt från arkitekter och byggföretag till olika typer av andra specialiserade konsulter. För att kvalificera sig som partner måste varje partner uppfylla särskilda kriterier. Index strävar efter att säkerställa att samtliga parter har en god bild av projektet som helhet och efter att samarbeten ska präglas av öppen dialog och god affärsetik.



## *Medarbetare*

Index har en liten specialistorganisation med starkt engagemang. En öppen dialog, friska medarbetare och en god arbetsmiljö är en förutsättning för Index framgång.



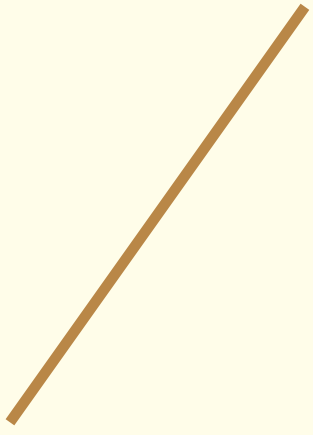
## *Samhället*

Samhällets förtroende är nödvändigt för att Index ska kunna nå visionen för enskilda projekt och företaget i stort. Index strävar därför efter att uppfattas som transparent och uppriktig i sin kommunikation.



## *Ägare*

Index ägare mår om en långsiktigt hållbar affärsmodell.



2.  
Index  
Residence





# Vår vision

## *Vi bygger dina drömmar*

*Hur ser dina boendedrömmar ut? Större kök, rymligare terrass med utsikt, badrum med spa-känsla eller egen trädgård? Kanske närmare jobbet eller närmare naturen och med havet precis utanför fönstret? Allt exempel på boendedrömmar som vi vet att många människor har. Fast låt inte drömmen stanna där! På Index Residence hjälper vi dig att drömma större och drömma bättre. Vi brukar säga att "vi bygger dina drömmar." Tennisbana och gym i huset, kontorsrum för distansarbete eller båtplats som du kan se från balkongen. Ett innovativt och visionärt boende som tillgodoser livets alla delar.*



# Vårt erbjudande

*Med nya sätt att leva kommer också nya krav på hemmet*

*Allt som vi skapar och bygger börjar med en förståelse för hur människor – precis som du – faktiskt lever. Denna förståelse sträcker sig långt bortom läge, planlösning, material och inredning. Det rymliga och sociala köket eller badrummet med den rätta atmosfären har blivit standard. Vad vi ser är en vardag där arbete, fritid och intressen allt mer flyter ihop – med hemmet som mittpunkt. Vi är därför övertygade om att hur vi bor kommer att bli ännu viktigare i framtiden. Och med nya sätt att leva kommer också nya krav på hemmet.*









# Våra bostäder

## *Våra bostäder, dina drömmar*

*Alla våra hus är nybyggnation. Tillsammans med landets ledande arkitekter kan vi därför, redan på ritbordet, tillgodose såväl drömmar som behov. Index Residence hittar och utvecklar fantastiska lägen. Genom att bygga smart och effektivt får du köket, badrummet, terrassen och ljuset som du har drömt om, men också så mycket mer. Livskvalitet är svårt att beskriva, men när du kliver över tröskeln i något av våra hus är vi övertygade om att du kan uppleva den.*









*”Viktigt att det alltid ska vara genomtänkt”*

JONAS DAVIDSSON, PROJEKTUTVECKLINGSCHEF INDEX

## Kreativ projektutveckling med omsorg

### *Vad handlar ditt arbete om?*

Mitt arbete är att driva projekten från idé till färdigställande. Väldigt mycket av projektets kvaliteter fastställs i detaljplaneskedet. Därför lägger vi ner mycket arbete, mer än de flesta andra, i detta skede för att säkerställa att vi får in de kvalitetshöjande egenskaper vi vill ha med i projektet.

Eftersom påverkningsgraden minskar ju längre projektet framskrider är det viktigt att hamna rätt från början. Vi vill inte ”kompromissa” eller behöva göra avkall på projektets kvaliteter i senare skede för att vi inte identifierat och arbetat fram de bästa lösningarna.

### *Vad innebär kreativ projektutveckling för dig?*

Jag tror att vi alltid är kreativa. Det handlar om att hitta rätt lösningar för det specifika projektet, och inte göra något bara för att man brukar göra det. Det gäller både arkitektur och byggteknik och allt annat som påverkar boendemiljön.

### *Hur ser Index samarbeten med arkitekter ut?*

Vi är väldigt närvarande och engagerade i våra projekt. Samtidigt är vi väl medvetna


om att vi inte är arkitekter själva. De har väldigt mycket kompetens så självklart vill vi utnyttja den. Vi är väldigt måna om funktion men låter arkitekten stå för gestaltningen. Har vi invändningar så handlar de om att lösningarna rent tekniskt blir dåliga eller inte tillför ett upplevt värde. I samråd arbetar vi sen fram de bästa lösningarna.

### *Ett begrepp som återkommer hos er är omsorg. Vad betyder det?*

Det handlar om att skapa en boendemiljö som upplevs omhändertagen in i minsta detalj. Detta uppnås genom ett metodiskt arbete från början till slut. Det behöver inte att det alltid ska vara exklusivt, men det ska vara genomtänkt. Vi månar om alla detaljer och alla lägenheter. Det ger en hög kvalitet rakt igenom, inte minst i sådant som inte syns vid första anblick.

*Jonas Davidsson är projektutvecklingschef på Index International AB. Han har arbetat med bland annat Västermalms Strand i Hornsberg på Kungsholmen och med Index projekt i Norrtälje.*





*”Index har en väldig kontroll i sina projekt, men är samtidigt smidiga att arbeta med”*

JONAS BJÖRKMAN, ARKITEKT

## Enklare att lösa nyckelfrågor tidigt

### *Hur är Index som uppdragsgivare?*

De har en väldig kontroll i sina projekt, men är samtidigt smidiga att arbeta med. De vill lösa nyckelfrågorna tidigt för att underlätta det jobb som kommer senare. Vissa kan säkert tycka det är besvärligt, men som arkitekt tycker jag det är väldigt bra. Det gör allt så mycket enklare sedan. När man börjar bygga blir så många involverade och att då kunna ge tydliga besked och planera är värdefullt.

### *Hur skapar man en attraktiv plats?*

Även det gör man i planarbetet. Index engagerar sig inte bara i sitt eget kvarter utan har synpunkter på det mesta som påverkar närmiljön; parker, daghem, butiker och annat. Man är väldigt engagerad och har en uttalad ambition att skapa en bra livsmiljö långsiktigt.

### *Det blir allt fler aktörer på bostadsmarknaden. Vilka effekter får det?*

Det ger en större mångfald. För nischspelare gäller det att profilera sig och visa vad man står för. Alla som är hyfsat duktiga arbetar idag med tydligt formulerade koncept. För att sticka ut behöver man göra mer, vilket vi ser hända nu.

### *Vad är trenderna inom bostadsbyggande idag?*

Priserna är överskuggande, det är kompakta lägenheter som gäller. I övrigt är det mycket mer diversifierat nu än för 20 år sedan med fler material och fler möjligheter. Folk vill fortfarande ha ljusa lägenheter med stora fönster, vilket vi gör allt för att tillgodose. Luftiga lägenheter med hög takhöjd värderar kunderna också mycket högt. Ingen gillar 2,40 m, så vi strävar alltid efter 2,50 eller mer.

*Jonas Björkman är arkitekt SAR/MSA hos Arkipol. Han har arbetat med Indexprojekten Västermalms Strand och Västermalmsterrassen, samt med Norrtälje Juvelen och Norrtälje Torn.*

# ”Det är något speciellt med hela

PA NEUMULLER ÅKERMAN, BOENDE I INDEXPROJEKTET VÄSTERMALMS STRAND

## ”Vattnet är som en tavla”

### *Varför valde ni att flytta till Västermalms Strand?*

Vi letade efter något nytt och ville bo kvar inne i stan samtidigt som vi älskar havet och ville bo nära vatten. Det här var den perfekta kombinationen. Det här är ”prime location”. Att området inte kan växa hur mycket som helst var viktigt för oss.

### *Varför föll ni för just den här lägenheten?*

Lägenheten har precis det vi sökte och lite till. Det är gigantiska fönster och en öppen planlösning som känns luftig. Man har också tänkt på miljön, med bra val av material och utrustning.

### *Blev det som ni tänkt er?*

Ja, det känns som de velat skapa ett paradiset för oss. Vattnet är som en tavla man aldrig tröttnar på. Jag känner mig alltid stolt när jag bjuder hem folk och älskar att sitta på min balkong med mina vänner. Ibland känns det som att jag bor i ett litet örnäste när jag sitter här uppe och tittar ut.

### *Hur trivs ni i området?*

Fantastiskt. Det är något speciellt med hela kvarteret. Det är både livligt och harmoniskt på samma gång. Där har dom verkligen lyckats. Känslan är densamma som i Sydney där många bor vid vattnet. Det finns ett härligt kajliv med restauranger och caféer. Många springer eller promenerar häromkring. Och man kan simma och bada här nedanför.

### *Hur har området utvecklats under de år ni bott på Västermalms Strand?*

Det här var ett av de första husen som var klara i området. I början var det lite ensligt, men nu har området verkligen tagit form. Det kommit fler busslinjer, Lindhagensgatan har vuxit fram och restauranger har tillkommit. Jag har flyttat hela livet men för första gången känner jag att jag skulle kunna stanna kvar på en plats hela livet.

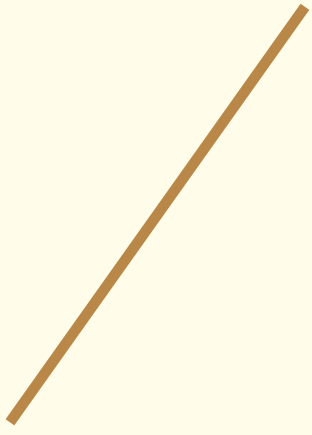
*Pa Neumüller Åkerman flyttade 2012 in med man och dotter i en lägenhet på sjunde våningen i kvarteret Vällbehaget på Västermalms Strand. Tidigare har hon bott på Östermalm, i San Diego, Los Angeles, Lake Tahoe, Miami, Melbourne och Paris.*



*området”*







# 3. Stockholm/ Mälardalen



## /Case Study: Hornsberg

# Kreativ fastighetsutveckling från start till mål

*Index sluter cirkeln för den bostadsutveckling i området som företaget inledde 2005.*

– Index var en av de första privata bostadsutvecklarna som investerade på västra Kungsholmen som idag är ett av Stockholms mest populära områden. Vi är stolta över att ha tagit en marknadsposition tidigt och varit en ledande bostadsutvecklare av området, säger Index Internationals VD Rickard Haraldsson.

– Hornsberg är ett mycket bra exempel på vad vi brukar kalla för kreativ fastighetsutveckling, något vi på Index har arbetat med mycket länge och är väldigt duktiga på, säger Rickard Haraldsson.

**2005** Index förvärvar den ursprungliga industrifastigheten från Biovitrum.

**2009** Fastighet som inrymmer läkemedelsföretaget Octapharmas huvudkontor säljs för 100 Mkr.

**2010–2012** Tre bostadsrättskvarter uppförts om totalt 689 lägenheter, varav många med sjöutsikt och samtliga av god kvalitet. Det underliggande fastighetsvärdet för bostadsfastigheterna uppskattas till cirka 4 Mdr.

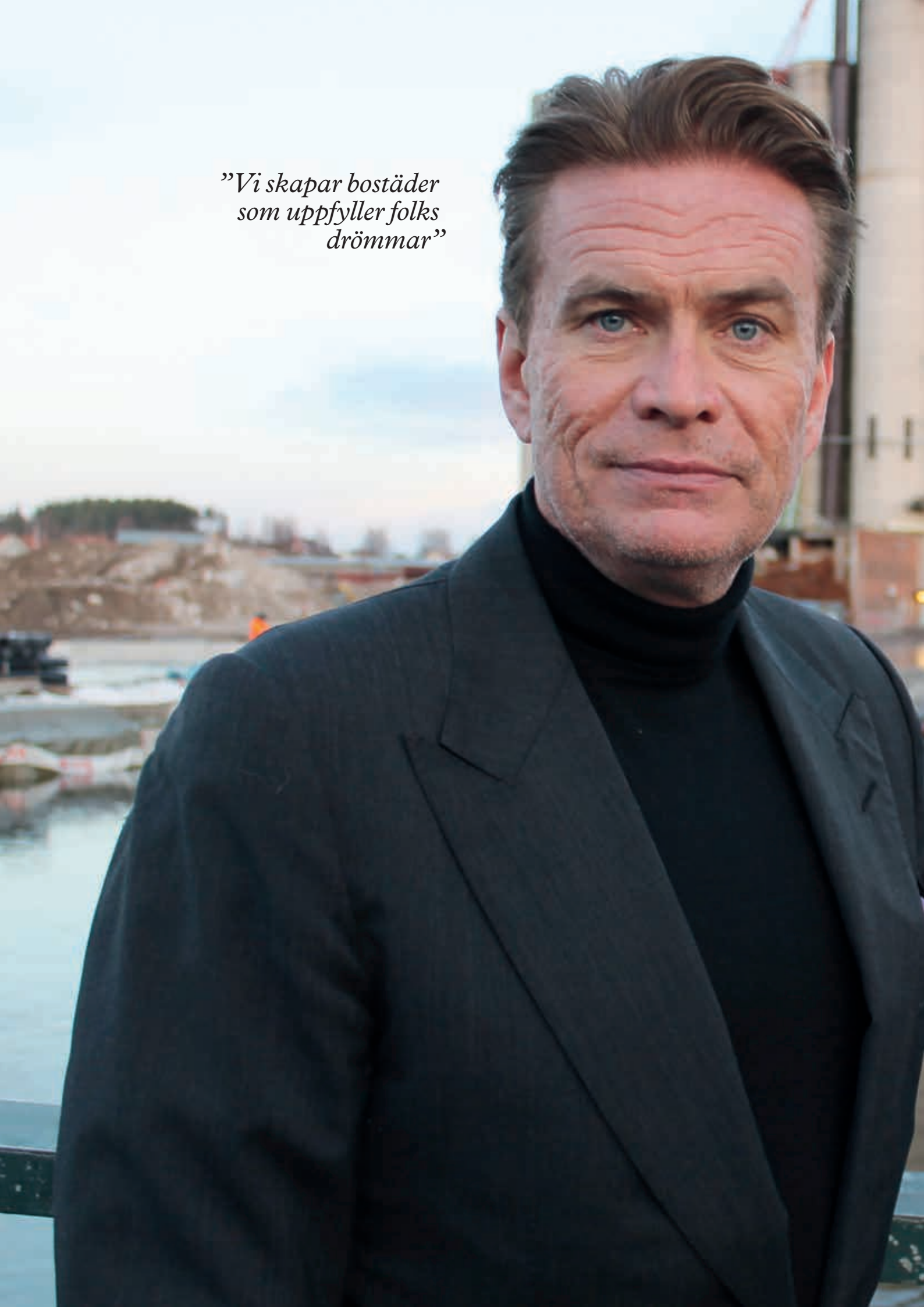
**2015** Den kvarvarande fastigheten, Hornsberg 10, totalt 14 900 m<sup>2</sup> kommersiella lokaler säljs för 420 Mkr.







*”Vi skapar bostäder  
som uppfyller folks  
drömmar”*





FREDRIK ALAMA

## Med hjärta för platsen

”Allting börjar med en vision för platsen och en känsla att vi verkligen vill göra det här. Börjar man i den änden har man också marginalerna på sin sida”, säger Fredrik Alama. ”Vi tittar nog på 15 möjliga affärer innan vi säger ja till att ta gå in i ett projekt”

*Berätta hur Index går tillväga när ni söker nya projekt?*

”Vi köper ofta gammal industrimark med bra läge och allra helst nära vatten där det finns utrymme att bygga minst hundra lägenheter. Vi köper aldrig färdiga byggrätter, vi är ju detaljplaneexperter som vill skapa något helt nytt för en bred publik.”

*Index brukar lyfta fram vikten av att känna den lokala marknaden. Varför fäster ni så stor vikt vid det?*

”Det är självfallet viktigt för att veta vad man ska köpa och vad man ska avstå ifrån, men det är också otroligt viktigt för att förstå platsen och människorna som ska bo där. Tag Norrtälje till exempel, jag har velat göra något på den platsen sedan jag var 20 år gammal.

*Fredrik Alama är grundare och, tillsammans med Bjarne Borg, huvudägare i Index International AB. Han gjorde sina första fastighetsförvärv i 20-årsåldern och arbetade under flera år som mäklare vilket gett honom en god förståelse för vilka behov och drömmar folk har för sitt boende.*

Nu har vi tillsammans med kommunen skapat ett fantastiskt projekt som kommer att locka många människor – såväl från Norrtälje och trakten runt omkring, men också längre bort ifrån.”

*Går det att känna igen ett projekt som Index har skapat?*

”Vi skapar bostäder som uppfyller folks drömmar och behov. De går att känna igen våra projekt, även om de på ytan ser helt olika ut. Gemensamt för alla är att de är utformade för att ta största möjliga omsorg om platsen. Sedan arbetar vi alltid med nutida arkitektur, som idag innebär stora fönster, bra balkonger och rejält tilltagen takhöjd. Med dagens prisnivå vill många också ha god yteffektivitet vilket man kan skapa med smarta planlösningar men där vi också arbetat mycket med nytänkande kring gemensamma utrymmen och närområdet i stort. Vi märker att detta fungerar och att folk verkligen uppskattar skillnaden – nyproduktion är idag populärare än äldre hus. Det handlar om design, form och plats”.



Norrtälje  
Stockholm



## Våra projekt

*Här är ett urval av Index projekt i Sverige*



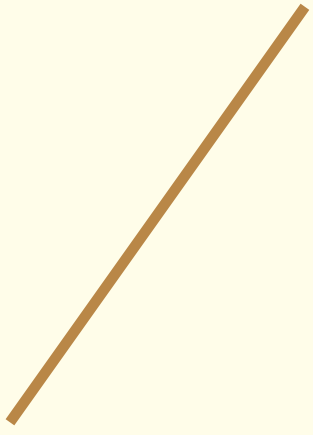
Norrtälje Juvelen. Under uppförande.



Västermalms Strand. Avyttrat 2012.



Playce, Kista. Under utveckling.



4.  
Florida,  
USA







## /Case Study: Dakota

# USA-projekt genomgår hela investeringscykeln

*Index har gjort betydande investeringar på marknaden för flerfamiljshus i Florida, och skapat ett smart val för de som söker lyxiga fastigheter i attraktiva lägen.*

– The Dakota var vår första betydande investering i Florida under 2010 och har genomgått hela investeringscykeln från utveckling, produktion och uthyrning till slutligen försäljning.

– The Dakota är ett kvitto från bostads- och investeringsmarknaden i Florida, på att de fastigheter vi utvecklar är mycket attraktiva både avseende kvalitet, läge och avkastning, säger Rickard Haraldsson, VD Index International.

**2010** Marken förvärvas för 4 miljoner dollar

**2013** Index uppför 190 exklusiva hyresrätter med stora klädkammare och privata balkonger i en bekväm resort-stil, där även pool, spa, gym och klubbhus ingår.

**2014** Fullt uthyrt efter bara tre månader.

**2016** Fastigheten säljs för 42 miljoner dollar

*Resultat: IRR 34 %*





BJARNE BORG

## Starkt kontaktnät bakom USA-framgång

### *Berätta om hur Index gick in i Florida?*

Vi gick in i marknaden precis efter finanskrisen eftersom vi såg att det uppstått ett rejält glapp i marknaden. Det fanns ett stort behov av hyresrätter men det byggdes inga eftersom det var svårt att få finansiering. Där har vi en stor fördel – vi kan ta snabba beslut om vi hittar rätt affär. Det gjorde vi här.

### *Hur populära är hyresrätter i Florida?*

De är mer populära än de är vanliga. Så var det efter kraschen och så är det fortfarande. Då fick man inte lån, idag är det många som vill ha den flexibilitet man får när man hyr.

### *Hur har det gått för Index?*

Det har faktiskt gått över förväntan på alla håll. Vi har fått bättre avkastning och högre hyror, uthyrning och försäljning har gått snabbare och vi har inte fått några negativa överraskningar i planarbete eller byggkostnader. Att det gått så bra beror på att vi under 20 år byggt upp ett starkt kontaktnät med partners, byggare och banker och känner marknaden väl.

*Bjarne Borg är ordförande, grundare och, tillsammans med Fredrik Alama, huvudägare i Index International AB. Han inledde sin entreprenörskarriär som 14-åring och har sedan dess verkat på flera områden. Sedan några år tillbaka bor han i Florida och leder Indexgruppens verksamhet i USA.*

### *Hur är marknaden i Florida idag?*

Varje dag flyttar nästan 1 000 personer hit, vilket resulterat i att man nyligen blev USA:s tredje största delstat med en befolkning på 20 miljoner. Alla känner ju till det fantastiska klimatet, men viktigare är att Florida inte har någon statlig inkomstskatt. Många företag väljer därför att placera sina huvudkontor här. Den största gruppen som flyttar in är 18–34 år, långt ifrån den traditionella bilden av ”blåhåriga” damer.

### *Vad är nästa steg?*

Vi kommer fortsätta att bygga upp vår projekt- och fastighetsportfölj i USA. Nästa steg är att vi precis som i Sverige kommer att äga och driva våra projekt på egen hand. Vi får då större kontroll över hela processen, från produkt till marknadsföring och varumärke. Vi kan då få den kvalitet och därmed det resultat vi siktar på – samtidigt som vi kan skapa ett tydligt varumärke.

*”Vår USA-satsning har gått över förväntan på alla håll”*







Lake Nona, Florida



## Våra projekt

*Här är ett urval av Index projekt i Florida*



The Dakota. Avyttrat 2016.



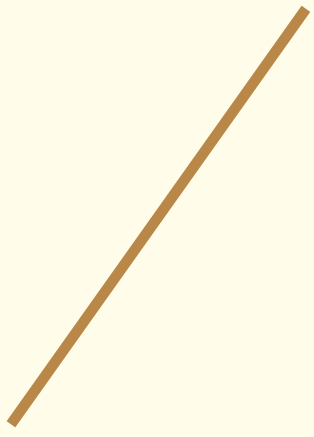
The Bridgewater. Avyttrat 2016.



The Riverwalk Pointe. Under uthyrning.







# 5. Finansiella rapporter



# 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 2015.

### 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. Denna investering har avyttrats under första kvartalet 2016.

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

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER 2015

Under 2015 har koncernen fortsatt utveckla kärnverksamheten i Stockholm (Mälardalen) och i Florida, genom systerkoncernen Index Enterprise LLC. I slutet av 2015 har vi till antalet lägenheter under utveckling en fördelning om ca 50 % i Stockholm (Mälardalen) och 50 % i Florida.

### RESULTAT OCH STÄLLNING 2015

Koncernens resultat före skatt uppgick till -17 Mkr (110 Mkr) och balansomslutningen uppgick till 2354 Mkr (2628 Mkr). Utvecklingen av kursen i USD och CAD har resulterat i en positiv valutakurseffekt på 8,8 MSEK. Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida. Med anledning av ett inkommet bud på fastigheten i Gunnebo har värdeförändringar av koncernens förvaltningsfastigheter minskat resultatet med 10 Mkr. Vilket medför en värdeförändring på ca -8 % av befintliga förvaltningsfastigheter. De ökade personalkostnaderna beror på att bolaget har förstärkt organisationen i Sverige och Kanada.

### SOLIDITETEN

Soliditeten uppgick till 47,3 % (41,3 %)

### 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 186 Mkr (132 Mkr). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

### OMSTRUKTURERING

Under 2015 har koncernen fortsatt sitt omstrukturingsarbete för att renodla verksamheten och tydliggöra koncernens kärnverksamhet; bostadsutveckling

### FÖRSÄLJNINGAR

*Index Investment LLC*

Som ett led av nämnda omstrukturering sålde Index International AB (publ) i juni 2015 sitt dotterbolag Index Investment LLC.

*Kungsholmen 10 AB*

Koncernen har i september 2015 sålt fastigheten Hornsberg 10 på västra Kungsholmen i Stockholm. Försäljningen omfattar totalt 14 900 kvadratmeter av kontor och kommersiella lokaler och är Index sista avyttring i Hornsbergområdet.

*Index Projekt AB*

Index Projekt AB med tillhörande dotterbolag såldes under sista kvartalet 2015.

### FÖRVÄRV

*Index International US Holding LLC*

Index International har via Index International US Holding LLC förvärvat Index Assurance LLC och Vector Finance LLC av sitt systerbolag Index Enterprise LLC. Förvärvet skedde till marknadsvärde.

### ÖVRIGA FASTIGHETSPROJEKT

*Bryggårdsgården*

Detaljplanen för kv. Juvelen Norrtälje vann laga kraft under första kvartal 2015. Projektet kommer att genomföras i två kvarter och kommer totalt bestå av 313 hyreslägenheter med beräknad inflyttning fr.o.m. februari 2017. Projektet beräknas vara färdigställt i slutet av 2018.

*Norrtälje Hamn, Norrtälje kommun*

Den mark som Index äger i Norrtälje Hamn kommer att ingå i fyra detaljplaner som ska bli sex kvarter. Detaljplanen för de första två kvarteren beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 2016. Detaljplanen för det sista kvarteret beräknas vinna laga kraft i årsskiftet 2019/2020. Rivningen av de gamla industrilokalerna har genomförts och det återstår nu rivningen av den sista silon i förberedelserna för produktion av 500 nya bostadsrätter.

### 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 2016.

### MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen gick under 2015 till 35 st (38 st).

### KOMMUNIKATION

Arbetet med att utveckla kommunikationsstrategi och varumärkesplattform för koncernen har påbörjats. I arbetet ingår en uppdatering av logotypen och ett kreativt arbete för kommunikation i digitala och rörliga medier. Koncernen kommer under våren att lansera en ny hemsida.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

#### *Index Energy Mills Road Corporation*

Index International AB (publ) tydliggör fokus på bostadsutveckling i Sverige och har sålt sitt aktieinnehav i Index Energy Mills Road Corporation, verksamt inom förnyelsebar energi i Ontario, Kanada, till Index Energy Sweden AB. Avyttringen har skett till ett systerbolag till Bolaget. Detta omstruktureringsarbete är en central del i att tydliggöra Bolagets kärnverksamhet som bostadsutvecklare. Avyttringen gjordes i enlighet med villkoren för Bolagets utestående obligationslån, vilket bland annat innebär att obligationsinnehavarnas agent informerades om avyttringen, att den genomfördes på marknads-mässiga villkor, baserat på en värderingsrapport från tredje man.

Den beräknade positiva reavinsten för koncernen vid avyttringstidpunkten den 31:a mars 2016 uppgår till 152 Mkr. Avyttringen medför även att koncernens soliditet under Q1 2016 förbättras. Avyttringen påverkar moderbolagets resultat under 2015 och belastas med en nedskrivning på 220 Mkr. Förlusten i moderbolaget är inte en långsiktig värdenedgång utan speglar en kortsiktig ögonblicksbild vid avyttringstidpunkten. Index Energy Mills Road Corporation har ännu inte nått full produktionskapacitet och genomgår igångkörning (Commissioning). Genom denna omstrukturering förbättras kraftbolagets refinansieringsmöjligheter när produktionen uppnått full kapacitet vilket anses öka moderbolagets möjligheter att snabbare få återbetalt på sina fordringar.

#### *Index Housing*

Vidare har Index International AB (publ) ingått ett joint venture samarbete, där man ska fokusera på exklusiva villaprojekt med unik design.

#### *Nokon Bostad*

Index International AB och Nokon Byggnads AB skapar ett samarbetsbolag som får namnet Nokon Bostad, där Index äger 33 procent och Nokon 66 procent. Initialt får det nystartade bolaget en bostadsportfölj om cirka 230 lägenheter i Gnesta, Nyköpings- och Trosa kommun.

#### *Övrigt*

Den 21 januari 2016 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag, att lämna en utdelning till aktieägarna om 28 Mkr.

### 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 affärstransaktioner, 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 och anläggningar varför 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

Koncernens framtidsutsikter är goda. Den svenska projektportföljen uppgår till 1 300 bostäder. Koncernen har en projektportfölj om ca 2 800 bostäder under utveckling tillsammans med systerkoncernen, Index Enterprise LLC, vars investeringar finansieras av Index International AB (publ). Detta inkluderar systerkoncernens pågående och framtida produktion i Florida, USA.

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 2016, är koncernens framtidsutsikter mycket goda.

#### BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Index International AB (publ) årsredovisning 2015 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna.

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	447 736 574
årets resultat	78 881 684
	<b>526 618 258</b>

Disponeras så att i ny räkning överförs 526 618 258

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	
		2015	2014
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	5,6	43 594	56 572
Övriga rörelseintäkter	10	15 405	16 371
<b>Summa</b>		<b>58 999</b>	<b>72 943</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster		-21 239	-51 455
Övriga externa kostnader	8,41	-27 511	-27 921
Personalkostnader	9,42	-21 049	-13 381
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	20,22	-3 477	-5 419
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	21	-9 795	32 560
Resultat från andelar i koncernföretag	11	8 459	-
Resultat från andelar i intresseföretag	12	31 821	-1 815
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-42 791</b>	<b>-67 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>16 208</b>	<b>5 512</b>
Finansiella intäkter	14	233 759	183 464
Finansiella kostnader	14	-267 387	-79 018
Finansiella poster – netto	14,19	-33 628	104 446
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-17 420</b>	<b>109 958</b>
Inkomstskatt	18	75 969	-8 428
<b>Årets resultat</b>		<b>58 549</b>	<b>101 530</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<b>Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:</b>			
Valutakursdifferenser		616	4 200
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	-90
<b>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>		<b>616</b>	<b>4 110</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>59 165</b>	<b>105 640</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		59 378	102 836
Innehav utan bestämmande inflytande		-829	-1 306
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		59 994	107 036
Innehav utan bestämmande inflytande		-829	-1 396

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i KSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
	20		
Koncessioner		10 323	11 011
Varumärken		277	–
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>10 600</b>	<b>11 011</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	21	77 209	461 742
Byggnader och mark	22	–	7 252
Inventarier, verktyg och installationer	22	2 129	2 984
Pågående nyanläggningar	22	642 298	650 675
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>721 636</b>	<b>1 122 653</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Innehav i intresseföretag	15	751	12 560
Innehav i joint ventures	16	2 941	12 273
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	26	–	44 388
Övriga långfristiga fordringar	23, 26	991 914	687 394
Finansiella tillgångar som kan säljas	26	7 500	239 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 003 106</b>	<b>995 615</b>
Uppskjutna skattefordringar	24	–	904
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 735 342</b>	<b>2 130 183</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Varulager</b>	26, 30	299 260	240 311
Kundfordringar	26, 28	10 358	3 580
Skattefordringar		62	1 975
Övriga fordringar	26, 29	44 100	51 096
Finansiella tillgångar som kan säljas	26	15 000	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	7 307	8 128
Derivatinstrument	26	6 924	–
Likvida medel	26, 32	186 407	132 351
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	33	49 000	60 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>618 418</b>	<b>497 441</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 353 760</b>	<b>2 627 624</b>



## Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital	34	10 000	10 000
Reserver		10 829	10 213
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 093 124	1 062 146
Innehav utan bestämmande inflytande		–	2 136
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 113 953</b>	<b>1 084 495</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	3, 35	379 190	581 908
Obligationslån	3, 35	369 909	367 838
Derivatinstrument	3, 26, 27	73 986	10 591
Övriga långfristiga skulder	3, 36	1 628	21 628
Uppskjutna skatteskulder	24	73 097	115 437
Övriga avsättningar	43	120 662	117 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 018 472</b>	<b>1 214 902</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplåning	3, 35	13 414	26 166
Leverantörsskulder	3, 26	77 515	52 297
Aktuella skatteskulder		25 581	11 580
Skulder till intresseföretag	26	–	136 816
Derivatinstrument	3, 26, 27	1 410	–
Övriga skulder	3, 37	86 241	52 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	17 174	48 746
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>221 335</b>	<b>328 227</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 353 760</b>	<b>2 627 624</b>

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
<b>Ingående balans per 1 januari 2014 enligt IFRS</b>		<b>10 000</b>	<b>6 013</b>	<b>959 310</b>	<b>975 323</b>	<b>3 532</b>	<b>978 855</b>
Årets resultat		–	–	102 836	102 836	–1 306	101 530
Övrigt totalresultat		–	4 200	–	4 200	–90	4 110
<b>Summa totalresultat</b>		<b>–</b>	<b>4 200</b>	<b>102 836</b>	<b>107 036</b>	<b>–1 396</b>	<b>105 640</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2014</b>		<b>10 000</b>	<b>10 213</b>	<b>1 062 146</b>	<b>1 082 359</b>	<b>2 136</b>	<b>1 084 495</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2015</b>		<b>10 000</b>	<b>10 213</b>	<b>1 062 146</b>	<b>1 082 359</b>	<b>2 136</b>	<b>1 084 495</b>
Årets resultat		–	–	59 378	59 378	–829	58 549
Övrigt totalresultat		–	616	–	616	–	616
<b>Summa totalresultat</b>		<b>–</b>	<b>10 829</b>	<b>59 378</b>	<b>59 994</b>	<b>–829</b>	<b>59 165</b>
Lämnad utdelning		–	–	–28 400	–28 400	–	–28 400
Avyttring dotterbolag		–	–	–	–	–1 307	–1 307
<b>Summa tillskott från och värdeöverföringar till aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>		<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–28 400</b>	<b>–28 400</b>	<b>–1 307</b>	<b>–29 707</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2015</b>		<b>10 000</b>	<b>10 829</b>	<b>1 093 124</b>	<b>1 113 953</b>	<b>–</b>	<b>1 113 953</b>



## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Räkenskapsåret		
	Not	2015	2014
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-17 420	111 773
Avskrivningar		3 477	5 419
Orealiserade värdeförändringar	21	9 795	-32 560
Övriga ej likviditetspåverkande poster	44	28 802	-99 337
Resultat från andelar i koncernföretag	14	-23 049	-2 830
Betald ränta		-49 313	-60 892
Erhållen ränta		32 998	5 582
Inkomstskatter		-1 215	-5 977
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-15 925</b>	<b>-78 822</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Minskning av varulager och pågående arbeten		2 400	-22 380
Ökning av kortfristiga fordringar		239	17 781
Ökning av kortfristiga skulder		13 962	31 010
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>16 601</b>	<b>26 411</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>676</b>	<b>-52 411</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-282	-
Köp av materiella anläggningstillgångar	22	-101 921	-332 663
Försäljning av andelar i koncernföretag		422 004	104 819
Investering i dotterföretag		-	-49 977
Förvärv i intresseföretag och joint ventures	15, 16	-620	-1 220
Försäljning av intresseföretag		-	500
Resultat från intressebolag och joint ventures		254 800	-
Förändring av lån till intresseföretag		922	188 966
Ökning av övriga långfristiga fordringar	23	-158 131	-176 090
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>416 772</b>	<b>-265 665</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		108 851	427 594
Amortering av lån		-434 352	-86 994
Erhållen/lämnad utdelning		-28 400	600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-353 901</b>	<b>341 200</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		132 351	101 724
Kursdifferenser i likvida medel		-9 491	7 503
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	32	<b>186 407</b>	<b>132 351</b>

## Moderföretagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2015	2014
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	6, 7	1 897	2 242
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 897</b>	<b>2 242</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster		-15	-190
Övriga externa kostnader	8	-17 803	-16 170
Personalkostnader	9	-10 566	-5 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	22	-70	-90
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-28 454</b>	<b>-21 704</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-26 557</b>	<b>-19 462</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-208 174	1 100
Resultat från andelar i intresseföretag	12	244 300	1 931
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13, 19	-2 121	97 246
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14, 19	169 204	122 254
Räntekostnader	14, 19	-94 910	-63 267
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>81 742</b>	<b>139 802</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>81 742</b>	<b>139 802</b>
Bokslutsdispositioner	17	10 696	-68 220
Skatt på årets resultat	18	-13 557	-11 551
<b>Årets resultat</b>		<b>78 881</b>	<b>60 031</b>

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



## Moderföretagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	22	824	880
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	25	58 932	248 315
Fordringar hos koncernföretag	26	722 548	668 804
Andelar i intresseföretag		–	180
Andelar i joint ventures		2 332	12 032
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	26	–	922
Andra långfristiga fordringar	23, 26	792 293	540 825
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 576 105</b>	<b>1 471 078</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 576 929</b>	<b>1 471 958</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	26	1 487	499
Fordringar hos koncernföretag	26	89 478	93 458
Övriga fordringar	26, 29	4 387	3 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	2 478	2 009
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>97 830</b>	<b>99 557</b>
Kassa och Bank	26, 32	42 828	34 905
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>140 658</b>	<b>134 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 717 587</b>	<b>1 606 420</b>

## Moderföretagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	34	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		447 737	416 106
Årets resultat		78 881	60 031
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>526 618</b>	<b>476 137</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>538 618</b>	<b>488 137</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>35 200</b>	<b>17 500</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	27	6 443	10 591
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	35	369 909	367 838
Skulder till koncernföretag	26	661 968	527 502
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 031 877</b>	<b>895 340</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	26	949	739
Skulder till koncernföretag	26	31 459	12 546
Skulder till intresseföretag	26	–	136 503
Aktuella skatteskulder		21 112	11 490
Övriga skulder	26, 37	42 808	29 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	9 121	4 458
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>105 449</b>	<b>194 852</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 717 587</b>	<b>1 606 420</b>
<b>Ställda säkerheter</b>	39	<b>1 040</b>	<b>1 482</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	40	<b>617 818</b>	<b>573 188</b>



## Moderföretagets förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK	Not	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
		Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2014</b>	<b>34</b>	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>416 106</b>	<b>428 106</b>
<b>Totalt resultat</b>					
Årets totalresultat		–	–	60 031	60 031
<b>Summa totalresultat</b>		<b>–</b>	<b>–</b>	<b>60 031</b>	<b>60 031</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2014</b>		<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>476 137</b>	<b>488 137</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2015</b>		<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>476 137</b>	<b>488 137</b>
<b>Totalresultat</b>					
Lämnat utdelning				–28 400	–28 400
Årets totalresultat		–	–	78 881	78 881
<b>Summa totalresultat</b>		<b>–</b>	<b>–</b>	<b>50 481</b>	<b>50 481</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2015</b>		<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>526 618</b>	<b>538 618</b>

## Moderföretagets kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2015	2014
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat efter finansiella poster		81 742	139 802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	44	135 303	-152 326
Erhållen ränta		10 735	1 766
Betald ränta		-32 130	-48 832
Betald inkomstskatt		-3 935	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>191 715</b>	<b>-59 590</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		1 727	-17 954
Ökning av kortfristiga skulder		-5 428	-10 147
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>-3 701</b>	<b>-28 101</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>188 014</b>	<b>-87 691</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-14	-116
Försäljning av dotterföretag		12 500	1 200
Investeringar i intresseföretag och joint ventures	15, 16	-620	-180
Återbetalning av aktieägartillskott		10 500	-
Försäljningar av intresseföretag		-	1 981
Förändring av investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-46 778	-196 736
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-24 412</b>	<b>-193 851</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	26	21 715	318 552
Amortering av lån		-148 993	-26 615
Utbetald utdelning		-28 400	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-155 678</b>	<b>291 937</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>7 924</b>	<b>10 395</b>
Likvida medel vid årets början		34 904	24 509
Likvida medel vid årets slut	32	42 828	34 904



## 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.

Den 25 april 2016 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 anskaffningsvärde-metoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar som kan säljas, samt finansiella tillgångar och skulder (derivatinstrument) 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.

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

#### Nya och ändrade redovisningsprinciper

Inga av de nya och ändrade standarder och tolkningar som ska tillämpas för första gången på räkenskapsår som börjar 1 januari 2015 har haft någon väsentlig påverkan på koncernen.

#### Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu inte tillämpats

Nedan anges nya och ändrade standarder och tolkningar som har publicerats men som träder i kraft senare än 1 januari 2015. Inga av dessa har tillämpats i förtid. Inga nya eller ändrade IFRS eller IFRIC-tolkningar som är obligatoriska för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2016 eller senare och har godkänts av EU bedöms komma att få någon väsentlig inverkan på koncernens redovisning. IASB har publicerat flera nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu inte godkänts av EU men som eventuellt kan påverka koncernens redovisning givet ett framtida godkännande. Härmed avser Index uppmärksamma dessa principer men avser inte, i de fall möjlighet ges, att tillämpa dessa redovisningsprinciper i förtid.

- IFRS 9 Financial instruments publicerades i sin helhet i juli 2014 och avses ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Värdering och klassificering. IFRS 9 sammanför alla aspekter av redovisningen av finansiella instrument (med undantag för makrosåkringar); klassificering, värdering, nedskrivning och säkringsredovisning. Klassificering och värdering: De kategorier för klassificering av finansiella tillgångar som finns i IAS 39 ersätts av två kategorier, där värdering sker till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivningsmodellen som i IAS 39 utgått från inträffade förluster bygger i IFRS 9 på förväntade förluster vilket kräver en mer tidsenlig redovisning av kreditförluster. Säkringsredovisningen har förbättrats i IFRS 9 så att effekterna av hur ett företag hanterar riskerna med sina finansiella instrument speglas tydligare i den finansiella rapporteringen. Standarden ska tillämpas retroaktivt och är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare men är tillgänglig för tidigare tillämpning. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden.

- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers som publicerades av IASB 1 maj 2014 är en heltäckande principbaserad standard för all intäkts-redovisning, oavsett typ av transaktion eller bransch som ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som behandlar intäktsredovisning. Standarden ska tillämpas retroaktivt och är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare men är tillgänglig för tidigare tillämpning. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av införandet av standarden
- IFRS 16 Leases publicerades av IASB i januari 2016 och avses ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten. EU har ännu inte antagit standarden. Koncernen har ännu inte utvärderat effekterna av IFRS 16.

Inga andra av de publicerade IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har godkänts av Europeiska kommissionen bedöms som relevanta för koncernens redovisning

## Noter

### 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 överlätna 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 företagens 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 inom rörelseresultatet med motsvarande ändring av innehavets redovisade värde. När koncernens andel

i ett intresseföretags/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 överlätna 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 föreligger 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 förvaltningsfastigheterna.

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. Mark 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:

Byggnader	50 år
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. Derivat

## Noter

instrument klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Koncernen klassificerar derivatinstrument (valutaoptioner) i denna kategori.

### **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 överförts 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. Fastighetsprojekt, där avsikten är att sälja den efter färdigställandet redovisas, som lagerfastigheter. I anskaffningsvärdet för lagerfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering / fastighetsutveckling samt för utgifter för ny-, till- eller ombyggnation.

### 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 banktillgodo-havanden.

### 2.13 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelse 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 realiseras eller den uppskjutna skatteskulden 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 saldon genom nettobetalningar.

### 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.

## Noter

### 2.22 Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

### 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 förvävsrelaterade 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 företagets ekonomiavdelning på direktiv av ägare och styrelsen. Moderföretaget ansvarar, till större delar, för koncernens lånefinansiering, valuta- och ränteriskhantering samt fungerar som internt bank för koncernföretagets 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 2015 uppgick valutakursdifferenser som redovisats i resultaträkningen till 8 758 ksek (–135 443 ksek). Av dessa avser 4 603 ksek (4 110 tsek) omräkningsdifferenser från dotterbolagen i USA och Canada.

##### 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 2015-12-31 ha varit 457 ksek högre/lägre (2 949 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 2015-12-31 ha varit 11 984 ksek högre/lägre (8 578 ksek högre/lägre). På motsvarande sätt skulle det egna kapitalet ha påverkats med +- 3 737 ksek om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 % i förhållande till USD och med +- 3 274 ksek om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 % i förhållande till CAD.

## Noter

### (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 nettoreultat 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 2015 och 2014 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 389 285 ksek (605 154 ksek) och koncernens likvida medel till 186 407 ksek (132 351 ksek). En förändring av ränteläget med +/- 2 % skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 7 784 ksek (11 898 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 2015 (ksek)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Obligationslån	–	–	369 909	–
Skulder till kreditinstitut	13 414	50 055	30 165	298 970
Övriga långfristiga skulder	–	1 628	–	–
Leverantörsskulder	77 515	–	–	–
Derivatinstrument	1 410	–	11 957	62 029
Övriga kortfristiga skulder	86 241	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>178 580</b>	<b>51 683</b>	<b>412 031</b>	<b>360 999</b>

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	–	–	–
<b>Summa</b>	<b>267 902</b>	<b>51 552</b>	<b>458 184</b>	<b>472 229</b>

### 3.2 Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga 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)	2015-12-31	2014-12-31
Total upplåning (not 35)	762 513	975 912
Avgår: likvida medel (not 31)	–186 407	–132 351
Nettoskuld	576 106	843 561
Eget kapital	1 113 953	1 082 286
<b>Summa kapital</b>	<b>1 690 059</b>	<b>1 925 920</b>
<b>Skuldsättningsgrad</b>	<b>34,09%</b>	<b>43,80%</b>

### 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 2015.

(ksek)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<b>Tillgångar</b>				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	–	6 924	–	6 924
– Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	22 500	22 500
<b>Summa tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>6 924</b>	<b>22 500</b>	<b>29 424</b>
<b>Skulder</b>				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	–	75 396	–	75 396
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>75 396</b>	<b>–</b>	<b>75 396</b>

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

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

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på arm-längds 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 värderings-

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

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

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående balans	239 000	257 685
Överföringar från nivå 3	–239 000	–18 685
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen (se not 14)	22 500	
<b>Utgående balans</b>	<b>22 500</b>	<b>239 000</b>

Det verkliga värdet i tabellen har sin grund på prognos från nettoresultatet av fasta intäkter vid försäljning av nyproducerade bostadsrätter (till bostadsrättsförening), mot kostnader i entreprenaden i bygg-

projekten. 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 andelar i koncernföretag

Vid bedömning på värdet på andelar i dotterföretaget används prognostiserade kassaflöden för vart och ett av dotterbolagen. Då värderingen utgår från företagsledningens bästa uppskattning av nuvärdet och framtida kassaflöden finns det en risk för att oförutsedda omständigheter framöver kan ge upphov till justeringar i postens redovisade värden.

#### 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 2015 och 2014 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:

	2015	2014
<b>Analys av intäkter per intäktsslag:</b>		
–Varuförsäljning	8	–
–Intäkter från fastighetshyror	42 085	55 012
–Intäkter från tjänster	16 907	1 560
<b>Summa</b>	<b>58 999</b>	<b>56 572</b>

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 38 887 ksek (54 311 ksek) och summa intäkter från externa kunder i andra länder uppgår till 20 112 ksek (2 261 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 50 701 ksek (825 029 ksek) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 681 536 ksek (802 299 ksek).

Intäkter om cirka 8 600 ksek (9 557 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	2015	2014
Försäljning av varor	8	–
Intäkter från fastigheter	42 085	55 012
Försäljning av tjänster	16 907	1 560
<b>Koncernen totalt</b>	<b>58 999</b>	<b>56 572</b>

Moderföretaget	2015	2014
Försäljning av tjänster	1 897	2 065
Fastighetshyror	–	177
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>1 897</b>	<b>2 242</b>

### Not 7 Moderföretagets försäljning till och inköp från koncernföretag

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretagen 587 ksek (652 ksek) för koncerngemensamma tjänster. Moderföretaget har

köpt tjänster från koncernföretag uppgående till 100 ksek (100 ksek) avseende ledningsarvode till bolagets ägare.

### Not 8 Ersättningar till revisorerna

Koncernen	2015	2014
PwC		
Revisionsuppdraget	1 456	1 173
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	53	20
Skatterådgivning	330	785
Övriga tjänster	604	1 125
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2 443</b>	<b>3 103</b>

Moderföretaget	2015	2014
PwC		
Revisionsuppdraget	830	940
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	53	20
Skatterådgivning	89	785
Övriga tjänster	604	1 125
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1 576</b>	<b>2 870</b>

## Noter

### Not 9 Ersättningar till anställda mm.

Koncernen	2015	2014
Löner och andra ersättningar	27 781	15 320
Sociala avgifter	3 839	1 896
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 695	1 095
<b>Koncernen totalt</b>	<b>33 315</b>	<b>18 311</b>

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2015 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	2015 Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	2014 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	2014 Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, VD och andra ledande positioner	5 889	1 207 (119)	3 555	510 (85)
Övriga anställda	21 892	2 632 (111)	11 765	1 386 (51)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>27 781</b>	<b>3 839 (230)</b>	<b>15 320</b>	<b>1 896 (135)</b>

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

	2015 Antal på balansdagen	2015 Varav kvinnor	2014 Antal på balansdagen	2014 Varav kvinnor
Styrelseledamöter	39	19	44	19
Verkställande direktör och övriga ledande positioner	4	1	4	1
<b>Koncernen totalt</b>	<b>43</b>	<b>20</b>	<b>48</b>	<b>20</b>

Moderföretaget	2015	2014
Löner och andra ersättningar	6 952	3 505
Sociala avgifter	2 371	1 132
Pensionskostnader– avgiftsbestämda planer	947	468
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>10 270</b>	<b>5 105</b>

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2015 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	2015 Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	2014 Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	2014 Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 043	1 075 (119)	1 580	510 (294)
Övriga anställda	3 909	1 296 (167)	1 925	622 (173)
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>6 952</b>	<b>2 371 (286)</b>	<b>3 505</b>	<b>1 132 (468)</b>

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	2015 Medelantal anställda	2015 Varav kvinnor	2014 Medelantal anställda	2014 Varav kvinnor
Sverige	7	5	7	5
<b>Summa moderföretag</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

Dotterföretag	2015	2014
Sverige	3	1
USA	–	–
Kanada	25	3
<b>Summa dotterföretag</b>	<b>28</b>	<b>4</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>35</b>	<b>9</b>

## Noter

Könsfördelning för styrelse och övriga ledande befattningshavare i moderföretaget	2015 Antal på balansdagen	2015 Varav män	2014 Antal på balansdagen	2014 Varav män
Styrelseledamöter	3	3	3	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	2	1
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

### 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 1 378 ksek (1 130 ksek) och styrelsen 200 ksek (250 ksek).

Ersättningar och övriga förmåner 2015	Grundlön/ Styrelse-arvode	Pensionskostnad	Summa
VD Rickard Haraldsson	1 378	254	1 632
VD USA Bjarne Borg	2 095	–	2 095
Vice VD Marie-Louise Alamaa	1 320	237	1 557
Styrelseledamot Brian Borg	75	–	75
Styrelseledamot Arne Weinz	125	–	125
Andra ledande befattningshavare (2 person)	752	12	764
<b>SUMMA</b>	<b>5 745</b>	<b>503</b>	<b>6 248</b>



## Noter

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	1 789
Styrelseledamot (2014/01-2014/12) Brian Borg	125	–	125
Andra ledande befattningshavare (1 personer)	261	13	274
<b>Summa</b>	<b>3 555</b>	<b>381</b>	<b>3 936</b>

### Not 10 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter	Koncernen	
	2015	2014
Försäljning av anläggningstillgångar	–	376
Försäkringersättning	6	43
Återförd nedskrivning lager	2 431	–
Management arvode	12 564	15 031
Övrigt	404	921
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>15 405</b>	<b>16 371</b>

### Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Avyttring av andelar	8 459	–	12 159	1 100
Nedskrivning av andelar	–	–	–220 333	–
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>8 459</b>		<b>–208 174</b>	<b>1 100</b>

### Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Nedskrivning av andelar i intressebolag	–	–2 684	–	–
Resultat vid försäljning av intressebolag	–	–277	–	1 931
Resultat från kapitalandelar i intressebolag	31 821	1 146	244 300	–
<b>Summa resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures</b>	<b>31 821</b>	<b>–1 815</b>	<b>244 300</b>	<b>1 931</b>

## Noter

### Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderföretaget	
	2015	2014
Valutakursdifferens långfristiga fordringar	-1 311	107 113
Nedskrivning fordran	-810	-9 867
<b>Summa resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</b>	<b>-2 121</b>	<b>97 246</b>

### Not 14 Finansiella intäkter och kostnader/ Ränteintäkter och räntekostnader

Finansiella intäkter/Ränteintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	435	154	-	134
Ränteintäkter på utlåning	61 487	43 974	113 972	89 224
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	71 689	27 723	36 933	27 723
Valutakurseffekter på långfristiga fordringar	81 849	103 610	-	-
Resultat från derivatinstrument	14 151	-	14 151	-
Förändring i verkligt värde på derivatinstrument – valutaoptioner	4 148	5 173	4 148	5 173
Resultat från andelar i koncernföretag	-	2 830	-	-
<b>Summa finansiella intäkter/ränteintäkter</b>	<b>233 759</b>	<b>183 464</b>	<b>169 204</b>	<b>122 254</b>

Finansiella kostnader/Räntekostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader på skulder till ägare	-7 080	-3 212	-6 034	-2 037
Räntekostnader på skulder till koncern	-	-	-16 989	-13 544
Räntekostnader på obligationslån	-26 741	-46 369	-26 741	-46 369
Räntekostnader övriga	-21 605	-12 112	-591	-
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	-68 965	-	-40 213	-
Valutakurseffekt på långfristiga fordringar	-75 815	-	-	-
Resultat från derivatinstrument	-4 342	-	-4 342	-
Förändring i verkligt värde på derivatinstrument – valutaoptioner	-62 029	-	-	-
Nedskrivning av fordringar	-810	-9 867	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	-7 458	-	-1 317
<b>Summa finansiella kostnader/räntekostnader</b>	<b>-267 387</b>	<b>-79 018</b>	<b>-94 910</b>	<b>-63 267</b>
<b>Summa finansiella poster – netto</b>	<b>-33 628</b>	<b>104 446</b>	<b>74 294</b>	<b>58 987</b>

### Not 15 Innehav i intresseföretag

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	10 967	57 373
Inköp/aktieägartillskott	620	180
Försäljning av innehav	-	-46 586
Omklassificeringar	-10 787	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>800</b>	<b>10 967</b>

Ingående nedskrivningar	-	-27 270
Årets nedskrivningar	-	-2 684
Återföring nedskrivningar	-	29 954
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Noter

Ingående förändringar av kapitalandel	1 593	3 731
Återföring förändring kapitalandel	-1 622	-4 179
Förändringar av kapitalandel i intresseföretag	-20	2 041
<b>Utgående förändring i kapitalandel</b>	<b>-49</b>	<b>1 593</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>751</b>	<b>12 560</b>

Nedan anges de intresseföretag som styrelsen anser är väsentliga för koncernen per 31 december 2015. De intresseföretag som anges nedan har aktiekapital som består enbart av stamaktier vilka ägs

direkt av koncernen. De länder där dessa intresseföretag har bildats eller registrerats är också de länder där de bedriver sin huvudsakliga verksamhet. Karaktären av innehav i intresseföretag 2014 och 2015:

Namn	Registreringsland	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Ägarandel %
<b>2015</b>						
Sport Hotels AB	Sverige	4 237	1 985	-	-118	33%
		<b>4 237</b>	<b>1 985</b>	<b>-</b>	<b>-118</b>	

Namn	Registreringsland	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Ägarandel %
<b>2014</b>						
Sport Hotels AB	Sverige	1 726	1 985	-	-29	30%
Index Aviation LLC	USA	14 573	8 514	-	-527	50%
Intercoastal Park LLC	USA	-	-	-	-	50%
		<b>16 299</b>	<b>9 575</b>	<b>-</b>	<b>-556</b>	

### Not 16 Innehav i joint ventures

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	11 836	11 786
Återbetalning aktieägartillskott	-10 500	-
Omklassificeringar	197	50
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 533</b>	<b>11 836</b>
Ingående förändringar av kapitalandel	437	-
Förändringar av kapitalandel i intresseföretag	971	437
<b>Utgående förändring i kapitalandel</b>	<b>1 408</b>	<b>437</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 941</b>	<b>12 273</b>

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 %
<b>2015</b>							
Fröjden AB	443	63 815	13 959	-	57 412	-10 275	50%
Västermalms Strand Holding AB	-	12 739	219	13 122	2 559	-3 734	50%
<b>Summa</b>	<b>443</b>	<b>76 554</b>	<b>14 178</b>	<b>13 122</b>	<b>59 971</b>	<b>-14 009</b>	



## Noter

Namn	Anläggnings- tillgångar	Omsättnings- tillgångar	Kortfristiga skulder	Långfristiga skulder	Intäkter	Kostnader	Ägarandel %
<b>2014</b>							
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 %
<b>Summa</b>	<b>369 043</b>	<b>251 100</b>	<b>999</b>	<b>11 979</b>	<b>235 038</b>	<b>–2 715</b>	

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

### Not 17 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2015	2014
Förändring periodiseringsfond	–17 700	–17 500
Erhållna/lämnade koncernbidrag	28 396	–50 720
<b>Summa</b>	<b>10 696</b>	<b>–68 220</b>

### Not 18 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skatt:				
Aktuell skatt på årets resultat	–13 394	–17 267	–11 868	–11 551
Skatt hänförligt till tidigare år	–3 735	–	–1 689	–
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>–17 129</b>	<b>–17 267</b>	<b>–13 557</b>	<b>–11 551</b>
Uppskjuten skatt (se not 24)	93 098	8 839	–	–
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>93 098</b>	<b>8 839</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Inkomstskatt</b>	<b>75 969</b>	<b>–8 428</b>	<b>–13 557</b>	<b>–11 551</b>

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	
	2015	2014	2015	2014
Resultat före skatt	–17 420	109 958	81 742	139 802
Inkomstskatt beräknad enligt nationella skattesatser gällande för resultat i respektive land	7 134	–22 224	–17 983	–30 756
Skatteeffekter av:				
• Ej skattepliktiga intäkter	274 048	22 638	58 751	729
• Ej avdragsgilla kostnader	–171 998	–3 524	–56 530	–2 432
• Avsättning till periodiseringsfond	–	–	3 894	3 850
• Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	–30 828	–20 369	–	–
• Utnyttjande av underskott som tidigare inte redovisats	1 348	15 522	–	17 058
• Skatt hänförligt till tidigare år	–3 735	–	–1 689	–
<b>Skattekostnad</b>	<b>75 969</b>	<b>–8 428</b>	<b>–13 557</b>	<b>–11 551</b>

Viktad skattesats för Koncernen är 40,9% (20,2%), och Moderföretaget är 22,0% (22,0%).

## Noter

### Not 19 Valutakursdifferenser

Valutakursdifferenser har redovisats i resultaträkningen enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015	2014	2015	2014
Finansiella poster netto	8 758	131 333	-4 591	134 836
<b>Summa valutakursdifferenser i resultaträkningen</b>	<b>8 758</b>	<b>131 333</b>	<b>-4 591</b>	<b>134 836</b>

### Not 20 Immateriella tillgångar

Koncernen	Koncessioner	Varumärken	Summa
<b>Räkenskapsåret 2014</b>			
Ingående redovisat värde	11 699	7 282	18 982
Inköp/uppärbetning	-	-	-
Avskrivningar	-688	-3 489	-4 177
Avyttringar	-	-3 793	-3 793
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 011</b>	<b>-</b>	<b>11 011</b>
<b>Per 31 december 2014</b>			
Anskaffningsvärde	13 764	18 651	32 415
Ackumulerade avskrivningar	-2 753	-14 858	-17 611
Avyttring	-	-3 793	-3 793
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 011</b>	<b>-</b>	<b>11 011</b>
<b>Räkenskapsåret 2015</b>			
Ingående redovisat värde	11 011	-	11 011
Inköp/uppärbetning	-	282	281
Avskrivningar	-688	-5	-693
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 323</b>	<b>277</b>	<b>10 600</b>
<b>Per 31 december 2015</b>			
Anskaffningsvärde	13 764	18 933	32 697
Ackumulerade avskrivningar	-3 441	-14 863	-18 304
Avyttring/Återföring	-	-3 793	-3 793
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 323</b>	<b>277</b>	<b>10 600</b>

### Not 21 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	
<b>Räkenskapsåret 2014</b>	
Ingående redovisat värde	441 500
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	-60 000
Omklassificering	30 742
Justering verkligt värde förvalt. fastigheter	32 560
Övrig investering	16 940
<b>Utgående redovisat värde per 31 december 2014</b>	<b>461 742</b>
<b>Räkenskapsåret 2015</b>	
Ingående redovisat värde	461 742
Investeringar i befintliga fastigheter	48 436
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	11 000
Omklassificering	-3 174
Justering verkligt värde förvalt. fastigheter	-9 795
Avyttring	-431 000
<b>Utgående redovisat värde per 31 december 2015</b>	<b>77 209</b>

## 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 2015, utifrån externa värderingsmän eller inkomna bud på fastigheter. Som externa värderingsmän har FS Fastighetsstrategi AB/Property Valutors Canada anlåtats som är oberoende konsultföretag.

Beräkningen av verkligt värde görs för varje enskild fastighet. Antigen genom en 10-årig kassaflödesmodell eller genom en jämförelseanalys av liknande objekt i området. De väsentligaste variablerna som är avgörande för det beräknade verkliga värdet, i modellen är direkt-

avkastningskravet 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 marknadränta. 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, 2015-12-31, %

– Norrtälje	6,5
– Västervik med omnejd	9,1
– Ajax, Durham, Ontario	10,0

### Värderingsantagande, vägt genomsnitt, 2015-12-31

#### Västervik

– Inflationsantagande	2,0%
– Kalkylränta för restvärde	9,1%
– Direktavkastningskrav restvärde	7,1%
– Långsiktig vakansgrad	5,6%
– Drift- och underhållskostnader år 1	400 kr/kvm
– Marknadshyra	737 kr/kvm

#### Ajax, Durham, Ontario

– Direktavkastningskrav restvärde	8,7%
– Drift- och underhållskostnader år 1	11 kr/kvm
– Marknadshyra	276 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 underhållskostnaderna 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 underhållskostnader (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 utnyttjade 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 2015	+1 %	–1 %
Diskonteringsränta, tkr	–9 312	14 986
Hyresvärde, tkr	137	–137



## Noter

### Not 22 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen	Byggnader och mark	Inventarier, verktyg och installationer	Pågående nyanläggningar	Summa
<b>Räkenskapsåret 2014</b>				
Ingående redovisat värde	30 473	3 340	303 036	336 849
Inköp	187 472	1 741	313 829	503 042
Omklassificeringar	-210 687	-776	-5 201	-31 221
Omräkningsdifferenser	-	-	38 926	38 926
Avskrivningar	-6	-1 321	85	-1 242
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 252</b>	<b>2 984</b>	<b>650 675</b>	<b>846 354</b>
<b>Per 31 december 2014</b>				
Anskaffningsvärde	10 524	7 700	650 675	851 076
Ackumulerade avskrivningar	-3 272	-4 716	-	-4 722
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 252</b>	<b>2 984</b>	<b>650 675</b>	<b>846 354</b>
<b>Räkenskapsåret 2015</b>				
Ingående redovisat värde	7 252	2 984	650 675	846 354
Inköp	-	74	72 521	72 595
Försäljning och utrangeringar	-28	-346	-3 823	-4 197
Omklassificeringar	-7 224	-	-2 226	-194 893
Omräkningsdifferenser	-	-	-74 849	-74 867
Avskrivningar	-	-566	-	-566
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>2 129</b>	<b>642 298</b>	<b>644 427</b>
<b>Per 31 december 2015</b>				
Anskaffningsvärde	3 272	7 410	642 298	649 714
Ackumulerade avskrivningar	-3 272	-5 282	-	-5 288
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>2 129</b>	<b>642 298</b>	<b>644 427</b>

Pågående nyanläggningar per 31 december 2015 består huvudsakligen av investeringar i biogasanläggning i Kanada. Under året har koncernen aktiverat låneutgifter på 13 835 ksek (10 523 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 49 000 ksek och avser fastigheterna Gunnebo 1:109 och 1:110. Se not 33 för ytterligare information om avyttringsgruppen som innehas för försäljning.

## Noter

	Byggnads- inventarier	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
<b>Moderföretaget</b>			
<b>Räkenskapsåret 2014</b>			
Ingående redovisat värde	31	854	885
Inköp	–	116	116
Avskrivningar	–31	–90	–121
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>–</b>	<b>880</b>	<b>880</b>
<b>Per 31 december 2014</b>			
Anskaffningsvärde	31	1 749	1 780
Akkumulerade avskrivningar	–31	–869	–900
<b>Redovisat värde</b>	<b>–</b>	<b>880</b>	<b>880</b>
<b>Räkenskapsåret 2015</b>			
Ingående redovisat värde	–	880	880
Inköp	–	14	14
Avskrivningar	–	–70	–70
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>–</b>	<b>824</b>	<b>824</b>
<b>Per 31 december 2015</b>			
Anskaffningsvärde	–	1 763	1 763
Akkumulerade avskrivningar	–	–939	–939
<b>Redovisat värde</b>	<b>–</b>	<b>824</b>	<b>824</b>

### 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 byggnadskreditiv hos National Bank of Canada.

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Spärrade likvida medel	61 946	67 196
Revers till Index Equity Sweden koncernen	193 382	81 981
Revers till Index Enterprise koncernen	650 092	524 237
Revers till övriga	86 494	13 980
<b>Koncernen totalt</b>	<b>991 914</b>	<b>687 394</b>
<b>Moderföretaget</b>		
	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Revers till Index Equity koncernen	193 382	81 981
Revers till Index Enterprise koncernen	598 370	455 640
Revers till övriga	541	3 204
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>792 293</b>	<b>540 825</b>

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).

## Noter

### Not 24 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-8 308	-15 728	-	-
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	101 406	24 567	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt i Resultaträkningen</b>	<b>93 098</b>	<b>8 839</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Uppskjutna skattefordringar och skulder fördelas enligt följande:

Uppskjutna skattefordringar	Koncernen	
	2015-12-31	2014-12-31
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	-	-
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas inom 12 månader	-	904
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>-</b>	<b>904</b>

#### Uppskjutna skatteskulder

Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	-67 709	-112 430
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	-5 388	-3 007
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-73 097</b>	<b>-115 437</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder/fordringar (netto)</b>	<b>-73 097</b>	<b>-114 533</b>

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

	Temporära skillnader fastigheter	Verkligt värde förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Summa
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>				
1 januari 2014	100 059	24 469	1 641	126 169
Redovisat i resultaträkningen	-6 196	-7 646	3 110	-10 732
<b>31 december 2014</b>	<b>93 863</b>	<b>16 823</b>	<b>4 751</b>	<b>115 437</b>
Redovisat i resultaträkningen	-84 300	-12 387	2 685	-94 002
Redovisat direkt i eget kapital	51 055	-	607	51 662
<b>31 december 2015</b>	<b>60 618</b>	<b>4 436</b>	<b>8 043</b>	<b>73 097</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		<b>Underskottsavdrag</b>	<b>Övrigt</b>	<b>Summa</b>
1 januari 2014		2 508	-	2 508
Redovisat i resultaträkningen		-1 904	300	-1 604
<b>31 december 2014</b>		<b>604</b>	<b>300</b>	<b>904</b>
Redovisat i resultaträkningen		-604	-300	-904
<b>31 december 2015</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Koncernen redovisade inte uppskjutna skattefordringar uppgående till 33846 ksek

(36000 ksek), avseende förluster uppgående till 127 721 ksek (137 199 ksek), som kan utnyttjas mot framtida beskattningsbar vinst. Underskottsavdrag förfaller inte vid någon given tidpunkt.



## Noter

### Not 25 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	361 059	361 159
Förvärv	8	–
Aktieägartillskott	31 283	–
Avyttring	–341	–100
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>392 009</b>	<b>361 059</b>
Ingående nedskrivningar	–112 744	–112 744
Årets nedskrivningar	–220 333	–
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>–333 077</b>	<b>–112 744</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>58 932</b>	<b>248 315</b>

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Redovisat värde	
					2015-12-31	2014-12-31
Dalringen Förvaltning AB	556400-4694	Stockholm	100 %	20 000	200	200
Index Projekt AB	556632-5907	Stockholm	66,68 %	3 334	–	333
Djurgårdsbrunnns Tennis AB	556708-0204	Stockholm	100 %	1 000	100	100
Index Equity Sweden AB	556671-1601	Stockholm	100 %	1 000	–	–
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 International US Holding		USA	100 %	1 000	31 283	–
Index Energy Mills Road Corp		Kanada	70 %	70	6 281	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	–	–
<b>Summa</b>					<b>58 932</b>	<b>248 315</b>

### Not 26 Finansiella instrument per kategori

Koncernen	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Summa
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>				
<b>31 december 2015</b>				
Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	22 500	22 500
Övriga långfristiga fordringar	–	991 914	–	991 914
Lagerfastigheter	242 372	–	–	242 372
Värdepapper	56 888	–	–	56 888
Kundfordringar	–	10 358	–	10 358
Övriga fordringar	–	44 100	–	44 100
Derivatinstrument	6 924	–	–	6 924
Likvida medel	–	186 407	–	186 407
<b>Summa</b>	<b>306 184</b>	<b>1 232 779</b>	<b>22 500</b>	<b>1 561 463</b>

## Noter

### 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
Värdepapper	54 682	–	–	54 682
Kundfordringar	–	3 580	–	3 580
Övriga fordringar	–	51 096	–	51 096
Likvida medel	–	132 351	–	132 351
<b>Summa</b>	<b>54 682</b>	<b>918 809</b>	<b>239 000</b>	<b>1 212 491</b>

Koncernen	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
<b>31 december 2015</b>			
Upplåning	–	392 604	392 604
Obligationslån	–	369 909	369 909
Övriga långfristiga skulder	–	1 628	1 628
Leverantörsskulder	–	77 515	77 515
Derivatinstrument	75 396	–	75 396
Övriga skulder	–	86 241	86 241
<b>Summa</b>	<b>75 396</b>	<b>927 897</b>	<b>1 003 293</b>

### 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
<b>Summa</b>	<b>10 591</b>	<b>1 239 276</b>	<b>1 249 867</b>

### Moderföretaget Tillgångar i balansräkningen

### Lånefordringar och kundfordringar

#### 31 december 2015

Långfristiga fordringar hos koncernföretag	722 548
Andra långfristiga fordringar	792 293
Kundfordringar	1 487
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	89 478
Övriga fordringar	4 387
Kassa och Bank	42 828
<b>Summa</b>	<b>1 653 021</b>

#### 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
<b>Summa</b>	<b>1 343 005</b>

## Noter

### Moderföretaget

#### Skulder i balansräkningen

#### Övriga finansiella skulder

#### 31 december 2015

Obligationslån	369 909
Långfristiga skulder till koncernföretag	661 968
Leverantörsskulder	949
Kortfristiga skulder till koncernföretag	31 459
Övriga skulder	42 808
<b>Summa</b>	<b>1 107 093</b>

#### 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
<b>Summa</b>	<b>1 074 244</b>

### Not 27 Derivatinstrument

Koncernen	2015-12-31		2014-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswap	–	73 986	–	10 591
Valutaoptioner	6 924	1 410	–	–
	<b>6 924</b>	<b>75 396</b>	<b>–</b>	<b>10 591</b>
<b>Kortfristig del</b>	<b>6 924</b>	<b>1 410</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

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

#### Ränteswapar

Det nominella beloppet för de utestående ränteswaparna uppgick per 31 december 2015 till 375 000 ksek respektive 60 000 kcad. Vinster och förluster på valutaoptioner redovisats i finansnettot (not 14).

### Not 28 Kundfordringar

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Kundfordringar	10 358	3 753
Reservering för osäkra fordringar	–	–173
<b>Kundfordringar – netto</b>	<b>10 358</b>	<b>3 580</b>



## Noter

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
SEK	2 240	1 985
USD	1 671	–
CAD	6 447	1 595
<b>Kundfordringar – per valutaslag</b>	<b>10 358</b>	<b>3 580</b>

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	2015-12-31	2014-12-31
1–30 dagar	7 452	2 834
31–60 dagar	496	427
> 61 dagar	2 410	319
<b>Summa förfallna kundfordringar</b>	<b>10 358</b>	<b>3 580</b>

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

	2015-12-31	2014-12-31
Per 1 januari	–173	–631
Reservering för osäkra fordringar	–460	–
Fordringar som har skrivits bort under året som ej indrivningsbara	633	362
Återförda outnyttjade belopp	–	96
<b>Per 31 december</b>	<b>–</b>	<b>–173</b>

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.

### Not 29 Övriga fordringar

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Reversfordringar	41 040	40 563
Deposit flyg, PC-24	–	5 859
Deposit	631	–
Övriga fordringar	2 429	4 674
<b>Koncernen totalt</b>	<b>44 100</b>	<b>51 096</b>

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Reversfordringar	3 310	3 338
Övriga fordringar	1 077	253
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>4 387</b>	<b>3 591</b>

### Not 30 Varulager

	2015-12-31	2014-12-31
Lagerfastigheter	242 372	185 443
Råvaror och förmödenheter	137	186
Lager av värdepapper	56 751	54 682
<b>Summa</b>	<b>299 260</b>	<b>240 311</b>

Lagret av värdepapper är värderat till verkligt värde. Nedskrivning av värdepapper som redovisats som kostnad i resultaträkningen uppgår till 0 ksek (33 374 ksek).

## Noter

### Not 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	140	235
Förutbetalda hyresutgifter	–	353
Förutbetalda sponsoravtal	2 080	1 560
Depositionskonton	3 675	4 174
Övriga förutbetalda kostnader	1 208	1 556
Övriga upplupna intäkter	204	250
<b>Koncernen totalt</b>	<b>7 307</b>	<b>8 128</b>

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	129	26
Förutbetalda sponsoravtal	2 080	1 560
Övriga förutbetalda kostnader	269	173
Övriga upplupna intäkter	–	250
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>2 478</b>	<b>2 009</b>

### Not 32 Likvida medel/Kassa och bank

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Banktillgodohavanden	186 407	132 351
<b>Koncernen Totalt</b>	<b>186 407</b>	<b>132 351</b>

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Banktillgodohavanden	42 828	34 095
<b>Totalt</b>	<b>42 828</b>	<b>34 905</b>

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Spärrade likvida medel	61 946	67 196
<b>Totalt</b>	<b>61 946</b>	<b>67 196</b>

### 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 2016. 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:

	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsfastigheter	49 000	60 000
<b>Summa tillgångar</b>	<b>49 000</b>	<b>60 000</b>

## Noter

### Not 34 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier (tusental)Aktiekapital	
Per 1 januari 2014	100 000	10 000 000
A-aktier	–	–
B-aktier	–	–
<b>Per 31 december 2014</b>	<b>100 000</b>	<b>10 000 000</b>
A-aktier	–	–
B-aktier	–	–
<b>31 december 2015</b>	<b>100 000</b>	<b>10 000 000</b>

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.

### Not 35 Upplåning

Koncern	2015-12-31	2014-12-31
<b>Långfristig</b>		
Obligationslån	369 909	367 838
Skulder till kreditinstitut	379 190	581 908
<b>Summa långfristig upplåning</b>	<b>749 099</b>	<b>949 746</b>
<b>Kortfristig</b>		
Skulder till kreditinstitut	13 414	26 166
Summa kortfristig upplåning	13 414	26 166
<b>Summa upplåning</b>	<b>762 513</b>	<b>975 912</b>

#### 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.

Skulder till kreditinstitut om 379 190 ksek (581 908 ksek) har en löptid fram till och med 2017-12-31 och löper med en genomsnittlig ränta på 3,64 % vilken betalas kvartalsvis. Skulder till kreditinstitut är villkorade att kredit kan sägas upp på 2 månader samt att den rörliga ränte-

satsen bestäms av kreditgivare med hänsyn till det allmänna ränteläget. Räntesatsen kan med omedelbar verkan förändras. Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut utgör fastighetsinteckning.

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

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Obligationslån	369 909	367 838	375 000	375 000
Skulder till kreditinstitut	379 190	581 908	379 190	581 908
<b>Summa långfristig upplåning</b>	<b>749 099</b>	<b>949 746</b>	<b>754 190</b>	<b>956 908</b>

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en ränta som

baseras på låneräntan på 9 % och klassificeras i nivå 2 i verkligt värde hierarkin, se not 3.3.



## Noter

### Not 36 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Lån Vassen Fastighets AB	–	20 000
Övriga lån	1 608	1 608
Övrig deponering	20	20
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1 628</b>	<b>21 628</b>

### Not 37 Övriga skulder

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Skuld till ägare	60 369	45 510
Moms	16	1 577
Sociala avgifter och personalens källskatt	667	451
Deponering	3 999	293
Övriga låneskulder	861	902
Revers Vassen fast AB	20 000	–
Övriga poster	329	3 890
<b>Koncernen totalt</b>	<b>86 241</b>	<b>52 623</b>

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Skuld till ägare	41 513	28 042
Sociala avgifter och personalens källskatt	434	167
Övriga låneskulder	861	907
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>42 808</b>	<b>29 116</b>

### Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	905	8 388
Upplupna driftkostnader	811	228
Semesterlöneskuld	1 112	606
Skuld för sociala avgifter	1 361	543
Upplupna konstruktionskostnader, IEMRC	–	29 210
Övriga upplupna kostnader	12 985	9 771
<b>Koncernen totalt</b>	<b>17 174</b>	<b>48 746</b>

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna driftkostnader	3 334	–
Semesterlöneskuld	530	248
Skuld för sociala avgifter	694	213
Övriga upplupna kostnader	4 563	3 997
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>9 121</b>	<b>4 458</b>

## Noter

### Not 39 Ställda säkerheter

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	394 053	319 935
Likvida medel	61 946	67 196
Aktiepant	242	1 723
<b>Koncernen totalt</b>	<b>456 241</b>	<b>388 854</b>

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Aktiepant	1 040	1 482
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>1 040</b>	<b>1 482</b>

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

### Not 40 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	60 000	276 500
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	557 818	296 688
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>617 818</b>	<b>464 068</b>

### 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 till-

hörande 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 (1 379 ksek) per år.

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

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Inom ett år	1 773	1 838
Senare än ett men inom fem år	4 155	3 486
Senare än fem år	1	1
<b>Koncernen totalt</b>	<b>5 929</b>	<b>5 325</b>

Kostnader för operationell leasing i koncernen har under räkenskapsåret uppgått till 1 771 ksek (1 829 ksek).

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	2015-12-31	2014-12-31
Inom ett år	3 728	24 881
Senare än ett men inom fem år	876	80 962
Senare än fem år	–	39 657
<b>Koncernen totalt</b>	<b>4 604</b>	<b>145 500</b>

Företaget leasar ut lokaler enligt olika avtal som löper ut mellan 2016–2017.

## Noter

### Not 42 Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

Koncernen	2015	2014
Redovisning i resultaträkningen avseende:		
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner	1 925	1 095
<b>Summa resultaträkningen</b>	<b>1 925</b>	<b>1 095</b>

### Not 43 Övriga avsättningar

	2015	2014
<b>Tilläggsköpeskilling</b>		
Vassen Fastigheter AB	117 500	117 500
Garantiåtagande, Hornsberg 10	3 162	–
<b>Summa</b>	<b>120 662</b>	<b>117 500</b>

Den 5 december 2014 förvärvade koncernen 100% av aktiekapitalet i Fastighets AB Insjövasen med fastigheterna Norrtälje Brännäset 8, Norrtälje Brännäset 16 och Norrtälje Pråmen 1. Överenskomet fastighetsvärde och köpeskilling är baserat på att detaljplan för fastigheterna blir antagen. Enligt överenskommelse om tilläggsköpeskilling ska koncernen succesivt erlägga tilläggsköpeskilling allt eftersom detaljplanen för fastigheterna vinner laga kraft.

Den 23 september 2015 sålde koncernen 100% av aktiekapitalet i Kungsholmen 10 AB inklusive fastigheten Hornsberg 10 för ett pris av 417 000 ksek. Koncernen har i samband med försäljningen garantiåtagande på ett uppskattat värde om 3 162 ksek. Dessa garantier är ställda under 4 år och omfattar hyresgaranti på vakanta ytor och garantier för parkeringsplatser.

### Not 44 Övriga ej likviditetspåverkande poster

Koncernen	2015-12-31	2014-12-31
Nedskrivning av fordran	810	9 867
Orealiserade värdeförändring kortfristiga placeringar	57 881	–279
Orealiserad tilläggsköpeskillingar	–19 338	–
Kapitalandel i intresseföretag	–1 256	–
Erhållen ej reglerade ränteintäkter	–61 922	–44 128
Betalda ej reglerade räntekostnader	59 768	61 693
Övriga nedskrivningar samt valutakursförändringar	–7 141	–126 490
<b>Koncernen totalt</b>	<b>28 802</b>	<b>99 337</b>

Moderföretaget	2015-12-31	2014-12-31
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	70	90
Vinst/förlust vid avyttring av dotterbolag och intressebolag	–12 159	–3 031
Nedskrivning av fordran	810	9 867
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	220 333	–
Orealiserad värdeförändring kortfristiga placeringar	–2 078	–279
Orealiserade valutakursdifferenser	4 591	–133 885
Erhållen, ej reglerade ränteintäkter	–113 972	–89 358
Betalda, ej reglerade räntekostnader	37 708	64 270
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>135 303</b>	<b>–152 326</b>



## Noter

### 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,

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

<b>(a) Försäljning av tjänster</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Försäljning av tjänster:</b>		
• Index Equity AB	415	86
• Index Enterprise LLC	12 881	15 031
<b>Summa</b>	<b>13 296</b>	<b>15 117</b>

<b>(b) Köp av tjänster</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Köp av tjänster:</b>		
• Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad marknadsföring)	3 620	662
• Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad fastighetskötsel)	939	939
• Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad övrigt)	72	–
<b>Summa</b>	<b>3 692</b>	<b>1 602</b>

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

### (c) Ersättning till ledande befattningshavare

<b>Följande transaktioner har skett med närstående:</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Löner och andra kortfristiga ersättningar	5 744	3 555
Andra långfristiga ersättningar	622	381
<b>Summa</b>	<b>6 366</b>	<b>3 939</b>

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

### Not 46 Lån till närstående

<b>(d) Lån till närstående</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Lån till företag med betydande inflytande över företaget (netto)</b>		
Vid årets början	754 047	420 948
Lån som upptagits under året	306 754	382 963
Amorterade belopp	–79 441	–87 749
Ränteintäkter	66 635	76 684
Erlagd ränta	–29 069	–5 393
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 018 926</b>	<b>754 047</b>

## Noter

### Not 47 Lån från närstående

<i>(d) Lån från närstående</i>	2015	2014
<b>Lån från företag med betydande inflytande över företaget (netto)</b>		
Vid årets början	182 891	43 336
Lån som upptagits under året	43 081	156 190
Amorterade belopp	-170 622	-19 015
Räntekostnader	7 506	3 902
Erlagd ränta	-2 346	-1 522
<b>Vid årets slut</b>	<b>61 230</b>	<b>182 891</b>

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 förfalldatum löper till

2018-06-01. Räntesats är satt fast eller med en referensränta plus 7 %. Generellt sett löper räntesatsen mellan 6 till 15 procent.

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2016-04-25 för fastställelse.

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.

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 2016-04-25



**Bjarne Borg**

Styrelseordförande



**Rickard Haraldsson**

Extern Verkställande direktör



**Brian Borg**

Styrelseledamot



**Arne Weinz**

Styrelseledamot

### Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-25



**Arne Engvall**

Auktoriserad revisor



