



Delårsrapport för första kvartalet 2015
Index International AB (publ)

Januari–Mars 2015



Tarpon Harbour, Florida Keys, FL



Sammanfattning av det första kvartalet 2015

- Nettoomsättningen ökade med 9,56% till 16 977 ksek (15 495 ksek)
- Rörelseresultatet minskade till -3 807 ksek (-701 ksek)
- Resultat efter skatt uppgick till 68 908 ksek (-15 579 ksek)
- Soliditeten uppgick till 42,33% (48,50%)

KSEK	Jan-mar 2015	Jan-mar 2014
Nettoomsättning	16 977	15 495
Rörelseresultat	-3 807	-701
Finansiella poster, netto	64 753	-13 864
Periodens resultat	69 878	-16 232
Balansomslutning	2 726 888	1,984,812
Resultat per aktie	698,78	-162,32
Rörelsemarginal %	-22,42	-4,57
Soliditet %	42,33	48,50

Väsentliga händelser under perioden

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

Sport Hotels of Sweden AB, som ägs till 33,3 % av Index International AB, har erhållit ett markanvisningsavtal och har för avsikt att köpa byggrätter inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Stockholms stad, förutsatt antagen detaljplan. I enlighet med markanvisningsavtalet finns angivet att objektet skall komma att upplåtas med tomträtt. Projektet omfattar såväl utvecklande av bostäder som hotell- och kontorsfastigheter samt sportanläggning.

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden är fortsatt stark. Under årets första tre månader ökade priset på bostadsrätter i Stockholms län med fem procent.

Resultat och ställning under januari till mars

Koncernens resultat före skatt uppgick till 68 908 Mkr (-16Mkr) och balansomslutningen uppgick till 2 727 Mkr (1 985 Mkr). Resultatet för januari till mars 2015 har påverkats kraftigt av den starka utvecklingen av USD vilket har resulterat i en positiv valutakurseffekt på 75 MSEK. Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida. Hyresintäkterna uppgick till 14,6 Mkr (15,3). Moderbolaget har erhållit utdelning med 137 Mkr från ett Joint Venture bolag. Utdelningen har tidigare resultatförts i koncernen varför den enbart syns i moderbolagets resultaträkning.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 42,33% (48,5%)

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 periodens utgång till 142 Mkr (76 Mkr). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer är beskrivna i den senaste årsredovisningen. Inga väsentliga förändringar har inträffat under delårsperioden.

Omstruktureringar och Förvärv

Under 2015 har bolaget fortsatt sitt omstruktureringsarbete. Avsikten är att renodla verksamheten och tydliggöra koncernens kärnvärden i samband med optimering av koncernens kapitalstruktur. Som ett led i denna omstrukturering har Index International AB (publ) förvärvat Index Assurance LLC av sitt systerbolag Index Enterprise LLC. Förvärvet skedde till marknadsvärde.

Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter rapportperiodens slut.

Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Koncernen har en projektportfölj om ca 3 000 bostäder under utveckling. Detta inkluderar systerkoncernen, Index Enterprise LLC, pågående och framtida produktion i Flordia, USA, som finansieras av Index International (publ) AB.

Transaktioner med närstående

Närstående till moderbolaget är dotterbolagen, Index Enterprise LLC gruppen, Index Equity Sweden AB gruppen samt intressebolag och joint ventures. Moderbolagets transaktioner med närstående företag har i huvudsak varit av finansiell karaktär. Transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

KONCERNEN

Omsättning och resultat första kvartalet 2015

Belopp i MSEK	Q1/15	Q1/14
Nettoomsättning	17	15
Rörelseresultat	-4	-1

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	5	14 911	15 326	56 572
Övriga rörelseintäkter		2 066	169	16 371
Summa		16 977	15 495	72 943
Rörelsens kostnader				
Inköp av varor och tjänster		-5 217	-5 115	-51 455
Övriga externa kostnader		-10 620	-7 505	-27 921
Personalkostnader		-2 813	-2 076	-13 381
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 134	-1 459	-5 419
Nedskrivning av avyttrade fastigheter		-	-20	-
Värdeförändring fastigheter		-	-21	32 560
Övriga rörelsekostnader		-	-	-
Summa rörelsekostnader		-20 784	-16 196	-65 616
		-3 807	-701	7 327
Rörelseresultat				
Finansiella intäkter		90,752	21 395	183 464
Finansiella kostnader		-25 999	-35 259	-79 018
Finansiella poster – netto		64 753	-13 864	104 446
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures		14	-	-1 815
		60 960	-14 565	109 958
Resultat före skatt		60 960	-14 565	109 958
Inkomstskatt		7 948	-1 014	-8 428
Årets resultat		68 908	-15 579	101 530
Övrigt totalresultat				
Valutakursdifferenser		1 065	-653	4 200
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-95	-	-90
Summa totalresultat för året		69 878	-16 232	105 640
Årets resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		69 275	-15 566	102 836
Innehav utan bestämmande inflytande		-367	-13	-1 306
Summa totalresultat hänförligt till:		70 340	-16 219	107 036
Moderföretagets aktieägare		70 340	-16 219	107 036
Innehav utan bestämmande inflytande		-462	-13	-1 396

Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Immateriella tillgångar				
Koncessioner		10 839	11 527	11 011
Varumärken		–	6 371	–
Summa immateriella tillgångar		10 839	17 898	11 011
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter		461 742	442 500	461 742
Byggnader och mark		243 415	29 631	192 695
Inventarier, verktyg och installationer		2 991	4 005	2 984
Pågående nyanläggningar		681 799	359 916	650 675
Summa materiella anläggningstillgångar		1 389 947	836 052	1 308 096
Finansiella anläggningstillgångar				
Innehav i intresseföretag		14 288	34 125	12 560
Innehav i joint ventures		12 273	12 826	12 273
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		48 451	92 224	44 388
Övriga långfristiga fordringar	4	797 379	356 136	687 394
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	–	257 685	239 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		872 391	752 996	995 615
Uppskjutna skattefordringar		947	7 272	904
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 274 124	1 614 218	2 315 626
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Varulager				
Råvaror och förnödenheter		65 974	197	54 868
Kundfordringar		11 293	8 701	3 580
Skattefordringar		4 171	2 735	1 975
Fordringar hos intresseföretag		–	19 941	–
Övriga fordringar		61 032	108 988	51 096
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	101 500	–	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 864	8 562	8 128
Likvida medel		141 930	75 968	132 351
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		60 000	145 502	60 000
Summa omsättningstillgångar		452 764	370 594	311 998
SUMMA TILLGÅNGAR		2 726 888	1 984 812	2 627 624

Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
EGET KAPITAL				
Eget kapital som kan hänföras till				
Moderföretagets aktieägare				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		5 052	5 360	10 213
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 137 647	943 744	1 062 146
Innehav utan bestämmande inflytande		1 674	3 519	2 136
Summa eget kapital		1 154 373	962 623	1 084 495
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning	4	644 818	330 807	581 908
Obligationslån	4	368 356	268 163	367 838
Derivatinstrument		19 176	–	10 591
Övriga långfristiga skulder		21 628	12 801	21 628
Uppskjutna skatteskulder		136 606	126 324	115 437
Öriga avsättningar		117 500	–	117 500
Summa långfristiga skulder		1 308 084	738 095	1 214 902
Kortfristiga skulder				
Upplåning		18 721	117 572	26 166
Leverantörsskulder		57 850	54 487	52 297
Aktuella skatteskulder		34 878	19	11 580
Skulder till intresseföretag		346	2 429	136 816
Derivatinstrument		–	5 472	–
Övriga skulder		123 388	78 624	52 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		29 249	25 491	48 746
Summa kortfristiga skulder		264 432	284 094	328 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 726 888	1 984 812	2 627 624

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

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till Moderföretagets aktieägare

Belopp i KSEK	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2014	10 000	6 013	959 310	975 323	3 532	978 855
Periodens resultat	–	–	–15 566	–15 566	–13	–15 579
Övrigt totalresultat	–	–653	–	–653	–	–653
Utgående balans per 31 mars 2014	10 000	5 360	943 744	959 104	3 519	962 623
Ingående balans per 1 januari 2015	10 000	10 213	1 062 146	1 082 359	2 136	1 084 495
Periodens resultat	–	–	69 275	69 275	–367	68 908
Övrigt totalresultat	–	–5 161	6 226	1 065	–95	970
Utgående balans per 31 mars 2015	10 000	5 052	1 137 647	1 152 699	1 674	1 154 373

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster		60 946	-14 565	111 773
Avskrivningar		2 134	1 459	5 419
Orealiserade värdeförändringar		-	21	-32 560
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-55 577	-9 271	-99 337
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-2 250	-2 830
Betald ränta		-13 596	-17	-60 892
Erhållen ränta		9 760	8 654	5 582
Inkomstskatter		-880	685	-5 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		2 787	-15 284	-78 822
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Ökning av varulager och pågående arbeten		-2 247	-1	-22 380
Ökning av kortfristiga fordringar		-11 855	-8 381	17 781
Ökning av kortfristiga skulder		3 804	31 214	31 010
Summa förändring av rörelsekapital		10 298	22 832	26 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 511	7 548	-52 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Köp av materiella anläggningstillgångar		-18 160	-56 620	-332 663
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	2 250	104 819
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	483	-
Investering i dotterföretag		-	-316	-49 977
Förvärv/investeringar i intresseföretag och joint ventures		-420	-1 996	-1 220
Försäljning av intresseföretag		-	-495	500
Förändring av lån till intresseföretag och joint ventures		922	-	188 966
Förändring av övriga långfristiga fordringar		52 993	-35 603	-176 090
Kassaflöde från investeringsverksamheten		35 335	-92 297	-265 665
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		119 834	61 676	427 594
Amortering av lån		-139 184	-1 882	-86 994
Erhållen utdelning		-	-	600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-19 350	59 794	341 200
Minskning/ökning av likvida medel				
Likvida medel vid årets början		132 351	101 724	101 724
Kursdifferenser i likvida medel		1 105	-801	7 503
Likvida medel vid årets slut		141 930	75 968	132 351

Moderföretagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	5	152	171	2 242
Summa rörelsens intäkter		152	171	2 242
Rörelsens kostnader				
Inköp av varor och tjänster		–	–52	–190
Övriga externa kostnader		–5 637	–5 395	–16 170
Personalkostnader		–1 983	–742	–5 254
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		–17	–	–90
Summa rörelsens kostnader		–7 637	–6 189	–21 704
Rörelseresultat		–7 485	–6 018	–19 462
Resultat från andelar i koncernföretag		919	–	1 100
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		137 037	–	1 931
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		–307	–11 639	97 246
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		97 573	29 808	122 254
Räntekostnader		–10 076	–20 485	–63 267
Resultat efter finansiella poster		217 661	–8 334	139 802
Resultat före skatt		217 661	–8 334	139 802
Bokslutsdispositioner		836	–	–68 220
Skatt på årets resultat		–19 732	–293	–11 551
Årets resultat		198 766	–8 627	60 031

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
	5			
Byggnadsinventarier			31	–
Inventarier, verktyg och installationer		877	915	880
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		281 969	248 415	248 315
Fordringar hos koncernföretag		774 787	533 179	668 804
Andelar i intresseföretag		180	50	180
Andelar i joint ventures		12 452	13 072	12 032
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		–	67 814	922
Andra långfristiga fordringar		602 767	290 148	540 825
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 672 155	1 152 678	1 471 078
Summa anläggningstillgångar		1 673 032	1 153 624	1 471 958
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		489	108	499
Fordringar hos koncernföretag		105 605	70 813	93 458
Skattefordringar		–	78	–
Övriga fordringar		4 056	4 526	3 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		227	1 949	2 009
Summa kortfristiga fordringar		110 377	77 474	99 557
Kassa och Bank		11 013	8 386	34 905
Summa omsättningstillgångar		121 390	85 860	134 462
SUMMA TILLGÅNGAR		1 794 422	1 239 484	1 606 420

Moderföretagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		12 000	12 000	12 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust		476 137	415 066	416 105
Årets resultat		198 766	-8 627	60 031
Summa fritt eget kapital		674 903	406 439	476 136
Summa eget kapital		686 903	418 439	488 136
Avsättningar				
Övriga avsättningar		19 176	5 471	10 591
Obeskattade reserver		17 500	-	17 500
Långfristiga skulder				
Obligationslån		368 356	275 000	367 838
Skulder till koncernföretag		534 895	462 081	527 502
Summa långfristiga skulder		939 927	742 552	923 432
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		1 126	2 021	739
Skulder till koncernföretag		40 374	23 925	12 546
Skulder till intresseföretag		-	2 168	136 503
Aktuella skatteskulder		31 205	-	11 490
Övriga skulder		93 583	41 119	29 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 304	2 259	4 458
Summa kortfristiga skulder		167 592	71 492	194 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 794 422	1 232 484	1 606 420
Ställda säkerheter		1 040	2 522	1 040
Ansvarsförbindelser		700 773	526 507	464 068

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



Nyckeltal	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Avkastning på kapital			
Räntabilitet på Totalt kapital i %	2,24	-0,73	4,25
Avkastning på Eget kapital i %	5,28	-1,51	10,31
Räntabilitet på Totalt kapital i % (moderbolag)	-0,42	-0,49	-1,21
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	31,69	-1,99	28,64
EBITDA, ksek	-1 673	758	12 746

Resultat

Rörelseresultat i ksek	-3 807	-701	7 327
Rörelsemarginal i %	-25,53	-4,57	12,95

Nyckeltal – finansiell ställning

Kassalikviditet i %	171	130	95
Soliditet i %	42,33	48,5	41,27
Eget kapital i KSEK	1 154 373	962 623	1 084 495
Eget kapital per aktie, SEK	11 544	9 626	10 845

Definitioner av nyckeltal

Kassalikviditet i %	Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder
Soliditet i %	Eget kapital genom totalt kapital
Räntabilitet på totalt kapital i %	Resultat efter finansiella poster och räntekostnader genom totalt eget kapital
Avkastning på eget kapital i %	Resultat efter finansiella poster delat med justerat eget kapital
Rörelseresultat i MSEK	Resultat före finansiella poster
Rörelsemarginal i %	Rörelseresultat genom nettoomsättningen
Nettovinstmarginal i %	Resultat efter finansiella poster genom nettoomsättning

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. co-generation power plant beläget i Ajax utanför Toronto, provinsen Ontario. Koncernen har även investeringar i kommersiell flygindustri i Florida. Båda dessa investeringar ligger med i omstruktureringsplanen och planeras att avyttras inom en snar framtid.

Index International delårsrapport för perioden januari – mars 2015 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 29 maj 2015.

Denna delårsrapport har inte granskats av Index Internationals revisorer.

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

Not 2 Grund för rapporternas upprättande

Index International AB tillämpar IFRS (International Reporting Standards) som de antagits av Europeiska Unionen. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats enligt ÅRL 9 kapitlet och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2014.

Not 3 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med de principer som tillämpades föregående räkenskapsår. Se fullständiga redovisningsprinciper beskrivna i årsredovisningen för 2014.

Not 4 Finansiella instrument – Verkligt värde

Upplösning om verkligt värde på utlåning och upplåning

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

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Övr. långfr. fordr.	797 379	356 136	687 394	797 379	356 136	687 394
Upplåning	-644 818	-330 807	-581 908	-644 818	-330 807	-581 908
Obligationslån	-368 356	-275 000	-367 838	-368 356	-275 000	-367 838
Summa långfristig utlåning och upplåning	-215 795	-249 671	-262 352	-215 795	-249 671	-262 352

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en ränta som baseras på låneräntan på 9 % och klassificeras i nivå 2 i verkligt värde hierarkin.



Beräkning av verkligt värde

Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 mars 2015.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	101 500	101 500
Summa tillgångar	–	–	101 500	101 500

Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	–	19 176	–	19 176
Summa skulder	–	19 176	–	19 176

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

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	257 685	257 685
Summa tillgångar	–	–	257 685	257 685

Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	–	5 472	–	5 472
Summa skulder	–	5 472	–	5 472

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

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	239 000	239 000
Summa tillgångar	–	–	239 000	239 000

Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	–	10 591	–	10 591
Summa skulder	–	10 591	–	10 591



Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. Koncernen har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (t.ex. OTC-derivat) fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. Koncernens finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av valutoptioner.

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:

(KSEK)	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Ingående balans	239 000	257 685	257 685
Överföringar till nivå 3	-137 037	-	-18 685
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-463	-	-
Utgående balans	101 500	257 685	239 000

Det verkliga värdet i tabellen har sin grund på prognos från nettoresultatet av fasta intäkter vid försäljning av nyproducerade bostadsrätter (till bostadsrättsförening), mot kostnader i entreprenaden i byggprojekten. Prognos av projekten bygger till stor del på fasta intäkter samt kostnader, vilket ger en minimerad felmarginal till dess utfall.

Not 5 Segmentsinformation

Koncernövergripande information

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

	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Analys av intäkter per intäktslag:			
–Varuförsäljning	–	–	–
–Intäkter från fastighetshyror	14 575	15 320	55 392
–Intäkter från tjänster	2 402	175	17 551
Summa	16 977	15 495	72 943

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 15 060 ksek (Jan–mars 2014: 14 329 ksek och Jan–dec 2014: 55 462 ksek) och summa intäkter från externa kunder i andra länder uppgår till 1 917 ksek (Jan–mars 2014: 997 ksek och Jan–dec 2014: 17 481 ksek).

Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar (det finns inga tillgångar i samband med förmåner efter avslutad anställning eller rättigheter enligt försäkringsavtal), som är lokaliserade i Sverige uppgår till 599 059 ksek (2014-03-31: 686 589 ksek och 2014-12-31: 781 899 ksek) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 828 288 ksek (2014-03-31: 471 997 ksek och 2014-12-31: 801 041 ksek).

Intäkter om cirka 2 290 ksek (Jan–mars 2014: 2 389 ksek och Jan–dec 2014: 7 883 ksek) avser en enskild extern kund. Dessa intäkter hänför sig till lokalhyra.

Not 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	319 935	396 804	319 935
Likvida medel	69 155	59 352	67 196
Aktiepant	1 723	2 326	1 723
Koncernen totalt	390 813	458 482	388 854
Moderföretaget	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Aktiepant	1 040	2 522	1 040
Moderföretaget totalt	1 040	2 522	1 040

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

Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	272 300	244 969	274 400
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	428 473	281 537	189 668
Moderföretaget totalt	700 773	526 507	464 068

Koncernens moderföretag har ett borgensåtagande för fastighetslån med fastigheten Hornsberg 10, totalt 272 300 ksek (Jan–mars 2014: 233 450 ksek och Jan–dec 2014: 274 400 ksek). Av totalen ansvarsförbindelser inkluderas byggnadskreditiv 428 473 ksek (Jan–mars 2014: 156 657 ksek och Jan–dec 2014: 189 668 ksek) för projekt i Florida USA.

Not 8 Händelser efter balansdagen

Kommande rapporttillfällen

- 31 augusti 2015: Delårsrapport januari–juni 2015
- 27 november 2015: Delårsrapport januari–september 2015

Stockholm den 29 maj 2015



Bjarne Borg
Styrelseordförande



Rickard Haraldsson
Extern verkställande direktör



Arne Weinz
Styrelseledamot



Brian Borg
Styrelseledamot