

Delårsrapport för första kvartalet 2016

Index International AB (publ)

INDEX
RESIDENCE /

*JANUARI-
MARS
2016*

Utveckling i korthet

Koncernen

Soliditet (%)

2016	61
2015	47
2014	41
2013	51
2012	62
2011	58
2010	58
2009	52

Totala tillgångar

2016	2 054 365
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

Eget kapital

2016	1 254 480
2015	1 113 953
2014	1 084 495
2013	978 855
2012	982 495
2011	881 737
2010	950 708
2009	517 931

Moderbolaget

Soliditet (%)

2016	31
2015	31
2014	30
2013	35
2012	53
2011	72
2010	72
2009	66

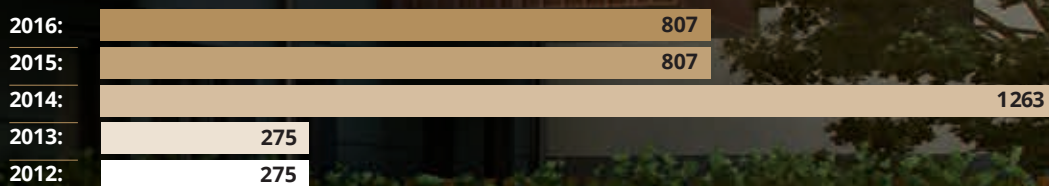
Totala tillgångar

2016	1 695 841
2015	1 717 587
2014	1 606 420
2013	1 224 302
2012	832 469
2011	681 119
2010	754 059
2009	820 569

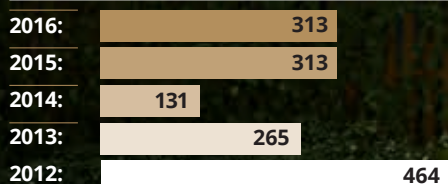
Eget kapital

2016	526 895
2015	538 618
2014	488 137
2013	428 105
2012	437 988
2011	491 124
2010	543 104
2009	544 271

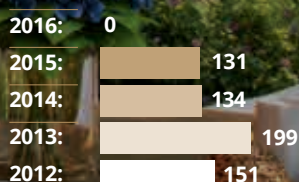
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



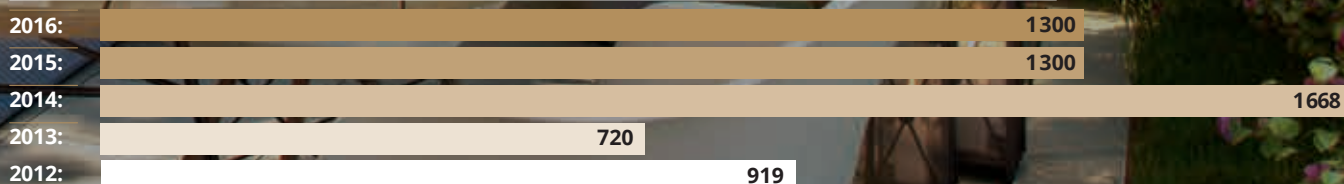
Antal bostäder under produktion



Antal inflyttade bostäder under perioden



Totalt antal bostäder i portföljen



Sammanfattning av det första kvartalet 2016

- Nettoomsättningen minskade med 29,6% till 11 952 ksek (16 977 ksek)
- Rörelseresultatet ökade till 191 310 tsek (-3 793 ksek)
- Resultat efter skatt uppgick till 180 113 ksek (68 908 ksek)
- Soliditeten uppgick till 61,1% (42,3%)
- Resultat per aktie före utspädning sek 1 685,27 (698,78 sek)*
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 807 (1 123)
- Antal bostäder under produktion/produktionsplanering 313 (225)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 0 (150)
- Antal bostäder i portföljen 1 300 (1 678)

KSEK	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015
Nettoomsättning	11 952	16 977	58 999
Rörelseresultat	191 310	-3 793	16 208
Finansiella poster, netto	-5 614	64 753	-33 628
Periodens resultat	168 527	69 878	59 165
Balansomslutning	2 054 365	2 726 888	2 353 760
Resultat efter skatt	180 113	68 908	58 549
Resultat per aktie	1 685,27	698,78	591,65
Rörelsemarginal %	1 600,65	-22,34	27,47
Soliditet %	61,1	42,3	47,3
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	807	1 123	807
Antal bostäder under produktion/produktionsplanering	313	225	313
Antal inflyttade bostäder under perioden	0	150	131
Antal bostäder i portföljen	1 300	1 678	1 300

Väsentliga händelser under perioden

Index International AB (publ) har sålt sitt aktieinnehav i Index Energy Mills Road Corporation, verksam inom förnyelsebar energi i Ontario, Kanada, till Index Energy Sweden AB. Avyttringen har skett till ett av Index International AB (publ) systerbolag. 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.

Reavinsten för koncernen vid avyttringstidpunkten den 31:a mars 2016 uppgår till 212 Mkr. Avyttringen medför även att koncernens soliditet under Q1 2016 förbättras. Index Energy Mills Road Corporation har ännu inte nått full produktionskapacitet och genomgår igångkörning (Comissioning). Genom denna omstrukturering förbättras kraftbolagets refinansieringsmöjligheter när produktionen uppnått full kapacitet vilket anses öka moderbolagets möjligheter att snabbare få återbetalt på sina fordringar.

Produktionen av kvarteret Juvelen, beläget bakom Kommunhuset i Norrtälje fortlöper enligt plan och arbetet med byggnadsstommen påbörjades den 1 mars 2016. Arbetet beräknas pågå fram till den 30 juni 2016. Juvelen innefattar uppförande av totalt 313 hyreslägenheter, med beräknad inflyttning fr.o.m februari 2017.

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 sommaren 2016. Detaljplanearbetet för kvarter 5 påbörjades under kvartalet och beräknas finna laga kraft under första kvartalet 2017. Rivningen av de gamla industrilokalerna och silos har genomförts i förberedelserna för produktion av 500 nya bostadsrätter.

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

Under kvartalet har arbetet med att utveckla kommunikationsstrategi och varumärkesplattform för koncernen fortsatt. I arbetet ingår en uppdatering av logotypen och ett kreativt arbete för kommunikation i digitala och rörliga medier.

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden är fortsatt stabil med något lägre procentuell tillväxt jämfört med föregående period.

Resultat och ställning under januari och mars.

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på 185 696 ksek (60 960 ksek) och ett resultat efter skatt på 180 113 ksek (68 908 ksek). Balansomslutningen uppgick till 2 054 msek (2 727 msek). Finansnetto uppgick till - 5 614 ksek (64 753 ksek). USD har utvecklats svagare mot svenska kronan samtidigt som CAD har gått starkare. Detta har resulterat i en negativ valutaeffekt på 1 235 ksek. Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida, USA och Ajax, Canada.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 61,1 % (42,3 %).

Kassaflödet

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. Fördelen med att investera i projekten i ett tidigt stadium är att bolaget därigenom kan ta del av hela värdekedjan. Detta ger högre vinster men längre ledtider.

Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 109 msek (142 msek). 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 2016 har bolaget fortsatt sitt omstruktureringsarbete. Avsikten är att renodla verksamheten och tydliggöra koncernens kärnvärden i samband med optimering av koncernens kapitalstruktur.

Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter rapportperiodens slut.

Framtidsutsikter

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 (publ) AB. Detta inkluderar systerkoncernens pågående och framtida produktion i Florida, USA.

Transaktioner med närstående

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

KONCERNEN

Omsättning och resultat första kvartalet 2016

Belopp i MSEK	Q1/16	Q1/15
Nettoomsättning	12	17
Rörelseresultat	191	-4

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-Dec 2015
Rörelsens intäkter	5			
Nettoomsättning		11 318	14 911	43 594
Övriga rörelseintäkter		634	2 066	15 405
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-	-
Summa		11 952	16 977	58 999
Rörelsens kostnader	5			
Inköp av varor och tjänster		-13 299	-5 217	-21 239
Övriga externa kostnader		-15 768	-10 620	-27 511
Personalkostnader		-5 052	-2 813	-21 049
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-303	-2 134	-3 477
Värdeförändring fastigheter		-	-	-9 795
Övriga rörelsekostnader		-	-	-
Resultat från andelar i dotterföretag		212 613	-	8 459
Resultat från andelar i intresseföretag		1 167	14	31 821
Summa rörelsekostnader		179 358	-20 770	-42 791
Rörelseresultat		191 310	-3 793	16 208
Finansiella intäkter		58 420	90 752	233 759
Finansiella kostnader		-64 034	-25 999	-267 387
Finansiella poster - netto	5	-5 614	64 753	-33 628
Resultat före skatt		185 696	60 960	-17 420
Inkomstskatt		-5 583	7 948	75 969
Årets resultat		180 113	68 908	58 549
Övrigt totalresultat				
Valutakursdifferenser		-11 586	1 065	616
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	-95	-
Summa totalresultat för året		168 527	69 878	59 165
Årets resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		180 113	69 275	59 378
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-367	-829
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		168 527	70 340	59 994
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-464	-829
Resultat per aktie för utspädning, kr		1 685,27	703,40	599,94
Resultat per aktie efter utspädning, kr		1 685,27	703,40	599,94

Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Immateriella tillgångar				
Koncessioner		–	10 839	10 323
Varumärken		2 087	–	277
Summa immateriella tillgångar		2 087	10 839	10 600
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	5	123 031	461 742	77 209
Byggnader och mark		–	243 415	–
Inventarier, verktyg och installationer		1 854	2 991	2 129
Pågående nyanläggningar	5	–	681 799	642 298
Summa materiella anläggningstillgångar		124 885	1 389 947	721 636
Finansiella anläggningstillgångar				
Innehav i intresseföretag		775	14 288	751
Innehav i joint ventures		2 513	12 273	2 941
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		–	48 451	–
Övriga långfristiga fordringar	4	1 370 953	797 379	991 914
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	7 500	–	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 381 741	872 391	1 003 106
Uppskjutna skattefordringar		–	947	–
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 508 713	2 274 124	1 735 342
Omsättningstillgångar				
Varulager				
Lagerfastigheter, pågående		247 359	–	242 372
Värdepapper		–	65 974	56 888
Kundfordringar		5 129	11 293	10 358
Skattefordringar		122	4 171	62
Fordringar hos intresseföretag		4 398	–	–
Övriga fordringar		13 676	61 032	44 100
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	15 000	101 500	15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 703	6 864	7 307
Derivatinstrument	4	5 607	–	6 924
Likvida medel		109 009	141 930	186 407
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		49 000	60 000	49 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		545 652	452 764	618 418
SUMMA TILLGÅNGAR		2 054 365	2 726 888	2 353 760

Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
EGET KAPITAL				
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		-757	5 052	4 603
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 245 237	1 137 647	1 099 350
Innehav utan bestämmande inflytande		-	1 674	-
Summa eget kapital		1 254 480	1 154 373	1 113 953
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning	4	101 774	644 818	379 190
Obligationslån	4	370 427	368 356	369 909
Derivatinstrument	4	13 287	19 176	73 986
Övriga långfristiga skulder		1 584	21 628	1 628
Uppskjutna skatteskulder		70 823	136 606	73 097
Öriga avsättningar		120 243	117 500	120 662
Summa långfristiga skulder		678 138	1 308 084	1 018 472
Kortfristiga skulder				
Upplåning		7 965	18 721	13 414
Leverantörsskulder		15 105	57 850	77 515
Aktuella skatteskulder		10 020	34 878	25 581
Skulder till intresseföretag		-	346	-
Derivatinstrument	4	3 296	-	1 410
Övriga skulder		60 469	123 388	86 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		24 892	29 249	17 174
Summa kortfristiga skulder		121 747	264 432	221 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 054 365	2 726 888	2 353 760

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 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
Lämnad utdelning	-	-	-	-	-36	-
Utgående balans per 31 mars 2015	10 000	5 052	1 137 647	1 152 699	1 674	1 154 373
Ingående balans per 1 januari 2016	10 000	10 829	1 093 124	1 113 953	-	1 113 953
Periodens resultat	-	-	180 113	180 113	-	180 113
Övrigt totalresultat	-	-11 586	-	-11 586	-	-11 586
Lämnad utdelning	-	-	-28 000	-28 000	-	-28 400
Avyttring av dotterbolag	-	-	-	-	-	-
Utgående balans per 31 mars 2016	10 000	-757	1 245 237	1 254 480	-	1 254 480

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster		185 696	60 946	-17 420
Avskrivningar		303	2 134	3 477
Övriga ej likviditetspåverkande poster		13 710	-55 577	15 548
Resultat från andelar i koncernföretag		-158 624	-	-
Betald ränta		-25 125	-13 596	-49 313
Erhållen ränta		7 484	9 760	32 998
Inkomstskatter		-21 204	-880	-1 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		2 240	2 787	-15 925
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Ökning av varulager och pågående arbeten		-4 745	-2 247	2 400
Förändring av kortfristiga fordringar		1 218	-11 855	239
Förändring av kortfristiga skulder		-19 654	3 804	13 962
Summa förändring av rörelsekapital		-23 181	-10 298	16 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 941	-7 511	676
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-1 901	-	-282
Köp av materiella anläggningstillgångar		-45 865	-18 160	-101 921
Försäljning/Investering av dotterföretag		-	-	422 004
Försäljning/investeringar i intresseföretag och joint ventures		-25	-420	254 180
Försäljning av dotterbolag		-144 254	-	-
Förändring av lån till intresseföretag och joint ventures		-4 398	922	922
Förändring av övriga långfristiga fordringar		143 315	52 993	-158 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-53 128	35 335	416 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		25 826	119 834	108 851
Amortering av lån		-216	-139 184	-434 352
Erhållen/lämnad utdelning		-28 000	-	-28 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 390	-19 350	-353 901
Minskning/ökning av likvida medel				
Likvida medel vid årets början		186 407	132 351	132 351
Kursdifferenser i likvida medel		-939	1 105	-9 491
Likvida medel vid årets slut		109 009	141 930	186 407

Moderföretagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Jan-mar 2016	Jan-mar 2015	Jan-dec 2015
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning		288	152	1 897
Summa rörelsens intäkter		288	152	1 897
Rörelsens kostnader				
Inköp av varor och tjänster		-	-	-15
Övriga externa kostnader		-5 050	-5 637	-17 803
Personalkostnader		-2 494	-1 983	-10 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-20	-17	-70
Summa rörelsens kostnader		-7 564	-7 637	-28 454
Rörelseresultat		-7 276	-7 485	-26 557
Resultat från andelar i koncernföretag		-	919	-208 174
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		1 500	137 037	244 300
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		9 933	-307	-2 121
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 946	97 573	169 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 306	-10 076	-94 910
Resultat efter finansiella poster		20 797	217 661	81 742
Resultat före skatt		20 797	217 661	81 742
Bokslutsdispositioner		-	836	10 696
Skatt på årets resultat		-4 520	-19 732	-13 557
Årets resultat		16 277	198 765	78 881

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnadsinventarier			-	-
Inventarier, verktyg och installationer		803	877	824
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		52 652	281 969	58 932
Fordringar hos koncernföretag		127 832	774 787	722 548
Andelar i intresseföretag		800	180	800
Andelar i joint ventures		1 532	12 452	1 532
Andra långfristiga fordringar		1 323 608	602 767	792 293
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 506 424	1 672 155	1 796 438
Summa anläggningstillgångar		1 507 227	1 673 032	1 576 929
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		493	489	1 487
Fordringar hos koncernföretag		90 023	105 605	89 478
Övriga fordringar		3 872	4 056	4 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 226	227	2 478
Summa kortfristiga fordringar		188 614	110 377	97 830
Kassa och Bank		-	11 013	42 828
Summa omsättningstillgångar		188 614	121 390	140 658
SUMMA TILLGÅNGAR		1 695 841	1 794 422	1 717 587

Moderföretagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
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		498 618	476 138	447 737
Årets resultat		16 277	198 765	78 881
Summa fritt eget kapital		514 895	674 903	526 618
Summa eget kapital		526 895	686 903	538 618
Obeskattade reserver		35 200	17 500	35 200
Avsättningar				
Övriga avsättningar		10 976	19 176	6 443
Långfristiga skulder				
Obligationslån		370 427	368 356	369 909
Skulder till koncernföretag		663 486	534 895	661 968
Summa långfristiga skulder		1 033 913	903 251	1 031 877
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		3 206	1 126	949
Skulder till koncernföretag		29 740	40 374	31 459
Skulder till intresseföretag		-	-	-
Aktuella skatteskulder		8 015	31 205	21 112
Övriga skulder		43 520	93 583	42 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 376	1 304	9 121
Summa kortfristiga skulder		88 857	167 592	105 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 695 841	1 794 422	1 717 587
Ställda säkerheter		1 040	1 040	1 040
Ansvarsförbindelser		529 793	700 773	617 104

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

KONCERNENS NYCKELTAL**Jan-mar
2016****Jan-mar
2015****Jan-dec
2015****Avkastning på kapital**

Räntabilitet på Totalt kapital i %	9,04	2,24	0,74
Avkastning på Eget kapital i %	14,80	5,28	-1,56
Räntabilitet på Totalt kapital i % (moderbolag)	1,24	12,13	4,76
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	3,75	31,07	14,44
EBITDA, ksek	191 613	-1 673	19 685

Resultat

Rörelseresultat i ksek	191 310	-3 793	16 208
Rörelsemarginal i %	1 600,65	-22,34	27,47

Nyckeltal - finansiell ställning

Kassalikviditet i %	448	171	279
Soliditet i %	61,06	42,33	47,33
Eget kapital i KSEK	1 254 480	1 154 373	1 113 953
Eget kapital per aktie, SEK	12 545	11 544	11 140
Nettoreultat per aktie före utspädning, kr	1 685,27	698,78	591,65
Nettoreultat per aktie efter utspädning, kr*	1 685,27	698,78	591,65
Antalet aktier	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	-	-	-
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	807	1 123	807
Antal bostäder under produktion/produktionsplanering	313	225	313
Antal inflyttade bostäder under perioden	0	150	131
Antal bostäder i portföljen	1 300	1 498	1 300

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 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 omsättningen

*Utspädningseffekter förekommer ej

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.

Index Internationals delårsrapport för perioden januari – mars 2016 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 30 maj 2016.

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 2015.

Not 3 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med de principer som tillämpades föregående räkenskapsår. Se fullständiga

redovisningsprinciper beskrivna i årsredovisningen för 2015.

Not 4 Finansiella instrument – Verkligt värde

Uppllysning om verkligt värde på utlåning och upplåning

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

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Övr. långfr. fordr.	1 370 953	797 379	991 914	1 370 953	797 379	991 914
Upplåning	-101 774	-644 818	-379 190	-101 774	-644 818	-379 190
Obligationslån	-370 427	-368 356	-369 909	-370 427	-368 356	-369 909
Summa långfristig utlåning och upplåning	898 752	-215 795	242 815	898 752	-215 795	242 815

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

Beräkning av verkligt värde

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

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)

- Andra observerbara data för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).

- Värdet på tillgången eller skulden baseras inte på observerbara marknadsdata utan det är finansiella prognoser som ligger till grund för beräkningen av värdet. (nivå 3)

Noter

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

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

Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	-	3 296	-	3 296
Ränteswap	-	13 287	-	13 287
Summa skulder	-	16 573	-	16 573

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

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 valutaoptioner.

Noter

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrumentet i

nivå 3. Följande tabell visar förändringar i verkligt värde för Finansiella tillgångar som kan säljas:

(KSEK)	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Ingående balans	22 500	239 000	239 000
Överföringar till nivå 3	-	-137 037	-239 000
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-	-463	22 500
Utgående balans	22 500	101 500	22 500

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 entre-

prenaden 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

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras per affärsområde enligt nedan. Segmentkonsolidering görs enligt samma

principer som för koncernen i dess helhet. Transaktioner mellan segment baseras på marknadsmässiga villkor.

2016-01-01 – 2016-03-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2 575	8 743	11 318
Övriga rörelseintäkter	128	506	634
Summa intäkter	2 703	9 249	11 952
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster	-1 657	-11 652	-13 299
Övriga externa kostnader	-5 997	-9 771	-15 768
Personalkostnader	-3 486	-1 556	-5 052
Avskriv/nedskriv av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-223	-80	-303
Värdeförändring fastigheter	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	212 613	-	212 613
Resultat från andelar i intresseföretag	1 167	-	1 167
Summa rörelsekostnader	202 417	-23 059	179 358
Rörelseresultat	205 120	-13 810	191 310
Finansnetto	29 583	-35 197	-5 614
Resultat före skatt	234 703	-49 007	185 696
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	93 042	29 989	123 031
Pågående anläggningar	-	-	-
Lagerfastigheter	247 359	-	247 359
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	807	-	807
Antal under produktion	313	-	313
Antalet inflyttade bostäder under perioden	-	-	-
Antalet bostäder i portföljen	1 300	-	1 300

Noter

2015-01-01 – 2015-03-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	13 882	1 029	14 911
Övriga rörelseintäkter	1 179	887	2 066
Summa intäkter	15 061	1 916	16 977
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster	-5 018	-199	-5 217
Övriga externa kostnader	-6 875	-3 745	-10 620
Personalkostnader	-2 813	-	-2 813
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-63	-2 071	-2 134
Värdetförändring fastigheter	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag	-	-	-
Summa rörelsekostnader	-14 755	-6 015	-20 770
Rörelseresultat	306	-4 099	-3 793
Finansnetto	111 046	-46 293	64 753
Resultat före skatt	111 352	-50 392	60 960
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	431 000	30 742	461 742
Pågående anläggningar	2 043	679 756	681 799
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	1 123	-	1 123
Antal under produktion	225	-	225
Antalet inflyttade bostäder under perioden	150	-	150
Antalet bostäder i portföljen	1 678	-	1 678

Noter

2015-01-01 – 2015-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	39 213	4 381	43 594
Övriga rörelseintäkter	-326	15 731	15 405
Summa intäkter	38 887	20 112	58 999
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster	-20 211	-1 028	-21 239
Övriga externa kostnader	-23 507	-4 004	-27 511
Personalkostnader	-14 004	-7 045	-21 049
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 254	-1 223	-3 477
Värdförändring fastigheter	-11 000	1 205	-9 795
Resultat från andelar i dotterbolag	8 459		8 459
Resultat från andelar i intresseföretag	31 821		31 821
Summa rörelsekostnader	-30 696	12 095	-42 791
Rörelseresultat	8 191	8 017	16 208
Finansnetto	36 678	-70 306	-33 628
Resultat före skatt	44 869	-62 289	-17 420
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	48 436	28 773	77 209
Pågående anläggningar	-	642 298	642 298
Lagerfastigheter Sverige	242 372	-	242 372
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	807	-	807
Antal under produktion	313	-	313
Antalet inflyttade bostäder under perioden	131	-	1310
Antalet bostäder i portföljen	1 300	-	1 300

Noter

2014-01-01 – 2014-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	54 812	1 760	56 572
Övriga rörelseintäkter	651	15 720	16 371
Summa intäkter	55 463	17 480	72 943
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster	-51 451	-4	-51 455
Övriga externa kostnader	-21 376	-6 545	-27 921
Personalkostnader	-8 560	-4 821	-13 381
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 167	-1 252	-5 419
Värdförändring fastigheter	32 560	-	32 560
Resultat från andelar i dotterbolag	-1 813	-2	-1 815
Summa rörelsekostnader	-54 807	-12 624	-67 431
Rörelseresultat	656	4 856	5 512
Finansnetto	162 952	-58 506	104 446
Resultat före skatt	163 608	-53 650	109 958
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	431 000	30 742	461 742
Pågående anläggningar	6 049	644 626	650 675
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	1 263	-	1 263
Antal under produktion	131	-	131
Antalet inflyttade bostäder under perioden	134	-	134
Antalet bostäder i portföljen	1668	-	1668

Noter

Not 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	240 505	319 935	394 053
Likvida medel	-	69 155	61 946
Aktiepant	-	1 723	242
Koncernen totalt	240 505	390 813	456 241
Moderföretaget	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Aktiepant	1 040	1 040	1 040
Moderföretaget totalt	1 040	1 040	1 040

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

Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2016-03-31	2015-03-31	2015-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	60 000	272 300	60 000
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	469 793	428 473	557 818
Moderföretaget totalt	529 793	700 773	617 818

Koncernens moderföretag har tidigare haft ett borgensåtagande för fastighetslån med fastigheten Hornsberg 10, totalt 0 ksek (Jan-mar 2015: 285 000 ksek). Av totalen ansvarsförbindelser inkluderas byggnadskreditiv på 469 793 ksek (Jan-mar 2015: 428 473 ksek) för projekt i Florida USA.

Not 8 Händelser efter balansdagen

Kommande rapporttillfällen

- 31 augusti 2016: Delårsrapport januari – juni 2016
- 30 november 2016: Delårsrapport januari – september 2016

Stockholm den 30 maj 2016



Bjarne Borg
Styrelseordförande



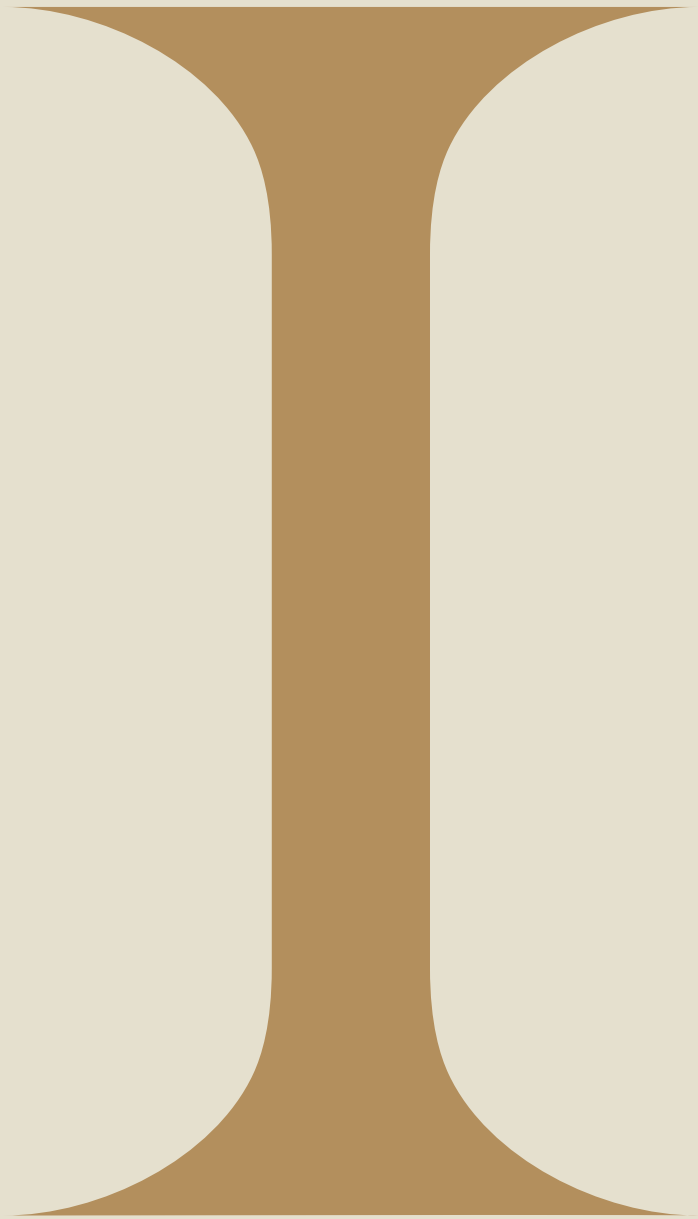
Rickard Haraldsson
Extern verkställande direktör



Arne Weinz
Styrelseledamot



Brian Borg
Styrelseledamot



INDEX
RESIDENCE /

