



Delårsrapport tredje kvartalet
Index International AB (publ)

01.07.2014–
30.09.2014





Sammanfattning av tredje kvartalet 2014

- Nettoomsättningen uppgick till 13 882 ksek (15 502 ksek).
- Rörelseresultatet minskade till -8 626 ksek (-365 ksek).
- Rörelsemarginalen uppgick till -61,66% (-2,36%).
- Resultat efter skatt ökade till 30 268 ksek (-21 447 ksek).

KSEK	Jul-Sep 2014	Jul-Sep 2013	Jan-Sep 2014	Jan-Sep 2013	Jan-Dec 2013
Nettoomsättning	13 882	15 502	43 979	47 304	64 304
Rörelseresultat	-8 626	-365	-16 711	-42 400	-19 360
Finansiella poster, netto	39 177	-19 465	46 634	31 573	12 979
Periodens resultat	29 928	-22 054	38 415	-1 353	-2 981
Balansomslutning	2 435 472	1 886 178	2 435 472	1 886 178	1 909 880
Resultat per aktie	299,28	-229,54	384,15	-22,53	-29,81
Rörelsemarginal %	-61,66	-2,36	-37,67	-89,25	-29,93
Soliditet %	41,77	52,03	41,77	52,03	51,25

Väsentliga händelser under perioden

Index International AB (publ.) har avyttrat dotterbolaget Index Equity Sweden AB. I Index Equity Sweden AB ingår investeringar inom bland annat mäklari, resebranschen och contact centers. Syftet med försäljningen är att renodla verksamheten inom Index International AB så att bolaget kan fokusera på att stärka och förbättra sina kärnverksamheter såsom bostäder och energi. Förvärvare är Index International ägarbolag Capstone Management AB och Samisa Management AB. Försäljningen har skett till marknadsvärde, fastställt av PWC.

Kraftverket i Kanada beräknas gå i produktion första kvartalet 2015.

Detaljplan för 300 hyreslägenheter i Norrtälje beräknas vara klar under kvartal två 2015.

Marknadsutveckling

Marknadsutvecklingen inom bostäder i Storstockholm och Mälardalen är fortsatt mycket stark.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Händelser efter rapportperiodens slut

Bolaget har flera planerade bostadsrätts- och hyresrättsprojekt som är nära förestående i Stockholm och Mälardalen och som kommer att kunna presenteras i kommande kvartalsrapporter. Rickard Haraldsson har tillträtt som ny VD. Ny styrelseordförande är bolagets medgrundare Bjarne Borg.

Framtidsutsikter

Bolagets framtidsutsikter är goda. Bolagets nybyggnation av kraftverket i Kanada löper på och kraftverket bedöms vara i produktion under första kvartalet 2015. Kraftverket förväntas omsätta över 100 Mkr årligen. Bolaget har 1700 bostäder i pågående och framtida produktion i Stockholm och Mälardalsregionen.

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 tredje kvartalet 2014

Belopp i MSEK	Jul-Sep 2014	Jul-Sep 2013
Omsättning	14	15
Rörelseresultat	-9	0

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Jul-Sep 2014	Jul-Sep 2013	Jan-Sep 2014	Jan-Sep 2013	Jan-Dec 2013
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	5	13 882	15 502	43 979	47 304	64 304
Övriga rörelseintäkter		107	40	385	201	381
Summa		13 989	15 462	44 364	47 505	64 685
Rörelsens kostnader						
Inköp av varor och tjänster		-4 158	-4 012	-13 014	-15 579	-20 052
Övriga externa kostnader		-5 615	-4 960	-20 344	-16 291	-21 681
Personalkostnader		-2 810	-1 293	-7 101	-5 085	-6 767
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar		-2 651	1 589	-5 338	-37 795	-5 794
Nedskrivning av avyttrade fastigheter		-	-	-	-	-
Värdeförändring fastigheter		-7 355	-7 134	-15 278	-15 122	-29 700
Övriga rörelsekostnader		-26	-17	-	-33	-51
Summa rörelsekostnader		-22 615	-15 827	-61 075	-89 905	-84 045
Rörelseresultat		-8 626	-365	-16 711	-42 400	-19 360
Finansiella poster						
Finansiella intäkter		57 927	9 670	107 955	74 538	78 200
Finansiella kostnader		-18 750	-29 135	-61 321	-42 965	-65 221
Finansiella poster – netto		39 177	-19 465	46 634	31 573	12 979
Resultatandel i intresseföretag och joint ventures		-112	-2	-1 759	900	2 671
Resultat före skatt		30 439	-19 832	28 164	-9 927	-3 710
Inkomstskatt		-172	-1 615	7 458	3 913	-1 207
Årets resultat		30 268	-21 447	35 623	-6 014	-4 917
Övrigt totalresultat						
Valutakursdifferenser		-340	-607	2 792	4 661	1 936
Summa totalresultat för året		29 928	-22 054	38 415	-1 353	-2 981
Övrigt totalresultat för året						
Årets resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		30 312	-21 421	35 659	-5 711	-4 726
Innehav utan bestämmande inflytande		-44	-26	-36	-303	-191
Summa totalresultat hänförligt till:		29 972	-22 028	38 451	-1 050	-2 790
Moderföretagets aktieägare		29 972	-22 028	38 451	-1 050	-2 790
Innehav utan bestämmande inflytande		-44	-26	-36	-303	-191

Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Immateriella tillgångar				
Koncessioner		11 183	11 872	11 699
Varumärken		-	8 192	7 282
Summa immateriella tillgångar		11 183	20 064	18 981
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter		442 500	599 853	441 500
Byggnader och mark		32 812	32 241	30 473
Inventarier, verktyg och installationer		2 677	2 496	3 340
Pågående nyanläggningar		552 383	260 087	303 036
Summa materiella anläggningstillgångar		1 030 372	894 677	778 349
Finansiella anläggningstillgångar				
Innehav i intresseföretag		11 679	32 342	33 834
Innehav i joint ventures		13 329	10 746	11 786
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		32 012	89 339	90 773
Övriga långfristiga fordringar	4	703 575	320 742	327 984
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	239 000	223 968	257 685
Summa finansiella anläggningstillgångar		999 595	677 137	722 062
Uppskjutna skattefordringar		-	4 462	2 508
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 041 150	1 596 340	1 521 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Varulager				
Råvaror och förnödenheter		197	247	196
Kundfordringar		6 116	4 197	10 587
Skattefordringar		7 808	4 161	2 018
Fordringar hos intresseföretag		5 434	16 702	19 514
Övriga fordringar		62 601	83 505	99 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 928	8 570	8 672
Derivatinstrument		-	71	-
Likvida medel		206 141	172 385	101 724
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		96 097	-	145 514
Summa omsättningstillgångar		394 322	289 838	387 980
SUMMA TILLGÅNGAR		2 435 472	1 886 178	1 909 880

Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
EGET KAPITAL				
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		8 805	8 738	6 013
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		994 969	958 325	959 310
Innehav utan bestämmande inflytande		3 496	4 363	3 532
Summa eget kapital		1 017 270	981 426	978 855
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning	4	541 756	274 191	281 528
Obligationslån	4	367 321	267 162	267 542
Övriga långfristiga skulder		1 147	2 907	2 907
Uppskjutna skatteskulder		115 009	123 459	126 169
Summa långfristiga skulder		1 025 233	667 719	678 146
Kortfristiga skulder				
Upplåning	4	52 445	98 997	111 346
Leverantörsskulder		80 153	46 734	37 569
Aktuella skatteskulder		1 250	36	43
Skulder till intresseföretag		136 140	2 326	2 379
Derivatinstrument		5 930	8 941	10 870
Övriga skulder		93 469	63 504	64 033
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23 582	16 496	26 640
Summa kortfristiga skulder		392 969	237 034	252 880
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 435 472	1 886 178	1 909 880

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	-	-	35 659	35 659	-36	35 623
Övrigt totalresultat	-	2 792	-	2 792	-	2 792
Utgående balans per 30 sept 2014	10 000	8 805	994 969	1 013 774	3 496	1 017 270
Ingående balans per 1 januari 2013	10 000	4 077	964 037	978 114	4 382	982 496
Periodens resultat	-	-	-5 711	-5 711	-303	-6 014
Övrigt totalresultat	-	4 661	-	4 661	284	4 945
Utgående balans per 30 sept 2013	10 000	8 738	958 326	977 064	4 363	981 426

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	Jan-Sep 2014	Jan-Sep 2013	Jan-Dec 2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster		29 923	-10 827	-6 381
Avskrivningar		5 338	37 795	5 794
Orealiserade värdeförändringar		15 278	15 122	29 700
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-50 248	10 301	-7 732
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-36 979
Betald ränta		-47 892	-16 325	-267
Erhållen ränta		2 898	2 151	23 252
Inkomstskatter		-3 282	-5 463	163
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		-47 985	32 754	7 550
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Förändring av varulager och pågående arbeten		-1	-	51
Förändring av kortfristiga fordringar		9 450	-40 397	-65 926
Förändring av kortfristiga skulder		4 562	38 874	55 234
Summa förändring av rörelsekapital		14 011	-1 523	-10 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-33 974	31 231	-3 091
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Köp av materiella anläggningstillgångar		-285 730	-136 010	-213 730
Försäljning av andelar i koncernföretag				36 979
Försäljning av dotterbolag		24 040	-	-
Försäljning av intressebolag		500		
Förvärv/investering i dotterföretag			-	-6 244
Förvärv/investeringar i intresseföretag och joint ventures		-1 220	-7 998	-9 090
Förändring av lån till intresseföretag och joint ventures		200 159	18 108	20 285
Förändring av övriga långfristiga fordringar		-96 065	-168 125	-162 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-158 316	-294 025	-334 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		374 364	275 000	271 172
Amortering av lån		-82 403	-5 688	-
Utbetald utdelning		600	900	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		292 561	270 212	271 172
Minskning/ökning av likvida medel				
Likvida medel vid årets början		101 724	170 324	170 324
Kursdifferenser i likvida medel		4 146	-5 357	-2 056
Likvida medel vid årets slut		206 141	172 385	101 724

Moderföretagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Jul-Sep 2014	Jul-Sep 2013	Jan-Sep 2014	Jan-Sep 2013	Jan-Dec 2013
RÖRELSENS INTÄKTER						
Nettoomsättning	5	389	412	1 171	824	1 371
Summa rörelsens intäkter		389	412	1 717	824	1 371
Rörelsens kostnader						
Inköp av varor och tjänster		-82	-227	-185	-512	-527
Övriga externa kostnader		-2 158	-1 454	-11 482	-16 051	-19 118
Personalkostnader		-1 381	-425	-3 022	-1 402	-2 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-22	-19	-65	-57	-79
Summa rörelsens kostnader		-3 644	-2 125	-14 755	-18 022	-21 784
Rörelseresultat		-3 255	-1 713	-13 584	-17 198	-20 413
Resultat från andelar i koncernföretag		1 100	-	1 100	-	-7 469
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		-	-	1 931	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		38 405	-24 016	67 536	-20 708	-27 307
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 994	15 385	73 682	44 805	56 411
Räntekostnader		-6 475	-11 617	-55 199	-22 774	-25 876
Resultat efter finansiella poster		50 770	-21 961	75 467	-15 875	-24 654
Resultat före skatt		50 770	-21 961	75 467	-15 875	-24 654
Skatt på årets resultat		-6 635	1 154	1 894	2 144	3 250
Årets resultat		44 136	-20 807	73 574	-13 731	-21 404

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
	5			
Byggnadsinventarier		-	-	31
Inventarier, verktyg och installationer		789	810	854
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		248 315	249 640	248 415
Fordringar hos koncernföretag		644 989	533 613	547 499
Andelar i intresseföretag		13 252	11 042	50
Andelar i joint ventures		-	-	12 032
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		1 279	66 822	67 319
Andra långfristiga fordringar		497 904	234 220	241 976
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 405 738	1 095 337	1 117 291
Summa anläggningstillgångar		1 406 527	1 096 146	1 118 176
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		473	611	459
Fordringar hos koncernföretag		50 847	72 901	75 681
Fordringar hos intresseföretag och joint venture		-	-13 974	-
Skattefordringar		111	57	13
Övriga fordringar		43 770	4 212	3 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 376	1 633	1 671
Summa kortfristiga fordringar		98 577	93 388	81 617
Kassa och Bank		59 504	35 366	24 509
Summa omsättningstillgångar		158 081	128 754	106 126
SUMMA TILLGÅNGAR		1 564 607	1 224 900	1 224 302

Moderföretagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
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		409 501	433 591	437 510
Årets resultat		73 574	-13 731	-21 404
Summa fritt eget kapital		483 074	419 861	416 105
Summa eget kapital		495 074	431 861	428 105
Avsättningar				
Övriga avsättningar		5 930	8 870	10 870
Långfristiga skulder				
Obligationslån		367 321	275 000	275 000
Skulder till koncernföretag		510 938	450 262	456 251
Summa långfristiga skulder		884 188	734 132	742 122
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		2 489	2 217	1 144
Skulder till koncernföretag		15 659	23 684	24 387
Skulder till intresseföretag		135 850	2 068	2 118
Övriga skulder		29 955	29 717	23 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 393	1 221	2 673
Summa kortfristiga skulder		185 345	58 908	54 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 564 607	1 224 900	1 224 302

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



Nyckeltal	Jul-Sep 2014	Jul-Sep 2013	Jan-Sep 2014	Jan-Sep 2013	Jan-Dec 2013
Avkastning på kapital					
Räntabilitet på Totalt kapital i %	1,25	-1,05	1,23	-0,57	-0,33
Avkastning på Eget kapital i %	3,00	-2,02	2,94	-1,10	-0,65
Räntabilitet på Totalt kapital i % (moderbolag)	-0,21	-0,14	-0,87	-1,40	-1,67
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	10,26	-5,09	15,24	-3,68	-5,76
EBITDA, ksek	-5 975	-1 954	-11 373	-2 651	-13 566

Resultat

Rörelseresultat i ksek	-8 626	-365	-16 711	-42 400	-19 360
Rörelsemarginal i %	-62,14	-2,35	-38,00	-89,63	-30,11

Nyckeltal – finansiell ställning

Kassalikviditet i %	100	122	100	122	153
Soliditet i %	41,77	52,03	41,77	52,03	51,25
Eget kapital i KSEK	1 017 270	981 426	1 017 270	981 426	978 855
Eget kapital per aktie, SEK	10 173	9 814	10 173	9 814	9 789

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 Indexkoncernen. Index International AB (publ) har sitt säte i Stockholm med besöksadress 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 i koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Indexkoncernen förvaltar och utvecklar fastigheter. Utöver fastigheter har koncernen en investering i ett kraftverk drivet av biomassa, en s.k. Renewable Energy Facility beläget i Ajax utanför Toronto, provinsen Ontario. Koncernen har även investeringar i kommersiell flygindustri i Florida.

Index International AB:s delårsrapport för perioden januari – september 2014 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 27 november 2014.

Denna delårsrapport har inte granskats av Index International AB:s revisorer.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (ksek) om inte annat anges. Summadifferenser kan förekomma och hänför sig till avrundning.

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 2013.

NOT 3 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med de principer som tillämpades föregående räkenskapsår. Se fullständiga redovisningsprinciper beskrivna i årsredovisningen för 2013.

NOT 4 Finansiella instrument – Verkligt värde

Upplåning om verkligt värde på utlåning och upplåning

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

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Övr. långfr. fordr.	703 575	320 742	327 984	703 575	320 742	327 984
Upplåning	-541 756	-274 191	-281 528	-541 756	-274 191	-281 528
Obligationslån	-367 321	-267 162	-267 542	-367 321	-267 162	267 542
Summa Långsfr. utlåning och upplåning	-205 502	-220 611	-221 086	-205 502	-220 611	-221 086

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 30 september 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	-	5 930	-	5 930
Summa skulder	-	5 930	-	5 930

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 september 2013.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	-	-	-	-
– Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	223 968	223 968
Summa tillgångar	-	-	223 968	223 968

Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	-	8 941	-	8 941
Summa skulder	-	8 941	-	8 941

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

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	-	184	-	184
– Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	257 685	257 685
Summa tillgångar	-	-	257 685	257 869

Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	-	10 870	-	10 870
Summa skulder	-	10 870	-	10 870

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

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (t.ex. OTC-derivat) fastställs med hjälp av värderingstekniker. 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:

(KSEK)	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Ingående balans	257 685	272 509	272 509
Överföringar till nivå 3	-18 685	-48 541	21 300
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen			-36 124
Utgående balans	239 000	223 968	257 685

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

NOT 5 Segmentsinformation

Koncernövergripande information

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

	Jan–Sept 2014	Jan–Sept 2013	Jan–Dec 2013
Analys av intäkter per intäktsslag:			
– Varuförsäljning	-	1 373	33
– Intäkter från fastighetshyror	43 487	45 741	62 372
– Intäkter från tjänster	492	190	1 899
Summa	43 979	47 304	64 304

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 41 194 ksek (Jan–Sept 2013: 43 695 ksek och Jan–Dec 2013: 60 626 ksek) och summa intäkter från externa kunder i andra länder uppgår till 2 785 ksek (Jan–Sept 2013: 3 609 ksek och Jan–Dec 2013: 3 678 ksek).

Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar (det finns inga tillgångar i samband med förmåner efter avslutad anställning eller rättigheter enligt försäkringsavtal), som är lokaliserade i Sverige uppgår till 706 609 ksek (2013-09-30 874 035 ksek och 2013-12-31 750 773 ksek) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 598 954 ksek (2013-09-30 307 762 ksek och 2013-12-31 349 862 ksek).

Intäkter om cirka 7 168 ksek (Jan–Sept 2013: 7 029 ksek och Jan–Dec 2013: 7 883 ksek) avser en enskild extern kund. Dessa intäkter hänför sig till lokalhyra.

NOT 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Fastighetsinteckningar	391 185	396 804	396 804
Likvida medel	65 850	62 340	61 055
Aktiepanter	2 779	246	1 286
Koncernen totalt	459 814	459 390	459 145
Moderföretaget	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Aktiepanter	2 522	442	1 482
Moderföretaget totalt	2 522	442	1 482

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

NOT 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Koncernen	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	276 500	249 405	234 650
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	274 911	234 387	303 057
Koncernen totalt	551 411	483 792	537 707

Moderföretaget	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	276 500	249 405	234 650
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	274 911	234 387	303 057
Moderföretaget totalt	551 411	483 792	537 707

Koncernens moderföretag har ett borgensåtagande för fastighetslån med fastigheten Hornsberg 10, totalt 276 500 ksek (Jan–Sept 2013: 238 025 ksek och Jan–Dec 2013: 234 650 ksek). Av totalen ansvarsförbindelser inkluderas byggnadskreditiv 136 400 ksek (Jan–Sept 2013: 136 400 ksek och Jan–Dec 2013: 136 400 ksek) för Mälarhöjdsparken 2.

NOT 8 Händelser efter balansdagen

Kommande rapporttillfällen

- 27 februari 2014: Delårsrapport januari–december 2014
- 29 maj 2015: Delårsrapport januari–mars 2015
- 28 augusti 2015: Delårsrapport januari–juni 2015
- 27 november 2015: Delårsrapport januari–september 2015

Stockholm den 27 november 2014



Bjarne Borg
Styrelseordförande



Rickard Haraldsson
Verkställande direktör



Brian Borg
Styrelseledamot



Arne Weinz
Styrelseledamot