

**Delårsrapport för andra kvartalet 2016**

Index Residence AB (publ)



**INDEX**  
RESIDENCE /

*APRIL -  
JUNI  
2016*

# Utveckling i korthet

## Koncernen

### Soliditet (%)

2016	60
2015	47
2014	41
2013	51
2012	62
2011	58
2010	58
2009	52

## Moderbolaget

### Soliditet (%)

2016	36
2015	33
2014	30
2013	35
2012	53
2011	72
2010	72
2009	66

### Totala tillgångar

2016	2 180 476
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

2016	1 776 191
2015	1 717 587
2014	1 606 420
2013	1 224 302
2012	832 469
2011	681 119
2010	754 059
2009	820 569

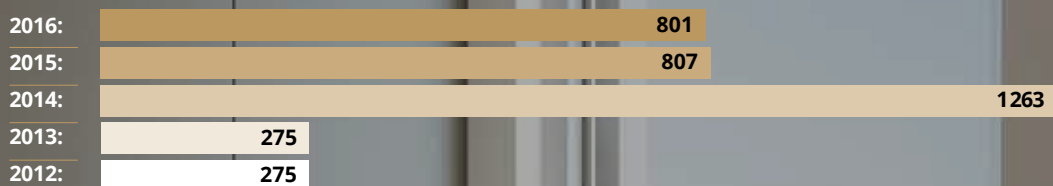
### Eget kapital

2016	1 319 113
2015	1 113 953
2014	1 084 495
2013	978 855
2012	982 495
2011	881 737
2010	950 708
2009	517 931

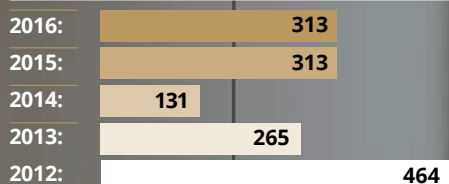
### Eget kapital

2016	607 832
2015	538 618
2014	488 137
2013	428 105
2012	437 988
2011	491 124
2010	543 104
2009	544 271

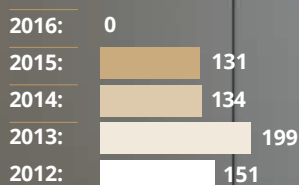
## Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



## Antal bostäder under produktion



## Antal inflyttade bostäder under perioden



## Totalt antal bostäder i portföljen







## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Jan-dec 2015
<b>Rörelsens intäkter</b>						
	5					
Nettoomsättning		3 941	13 099	15 259	28 010	43 594
Övriga rörelseintäkter		395	12 058	1 029	14 124	15 405
<b>Summa</b>		<b>4 336</b>	<b>25 157</b>	<b>16 288</b>	<b>42 134</b>	<b>58 999</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
	5					
Inköp av varor och tjänster		-1 243	-8 786	-14 542	-14 003	-21 239
Övriga externa kostnader		-9 295	-4 614	-25 063	-13 625	-27 511
Personalkostnader		-3 317	-6 947	-8 369	-13 138	-21 049
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-217	-655	-520	-1 020	-3 477
Värdetförändring fastigheter		-	-	-	-	-9 795
Övriga rörelsekostnader		-	-	-	-	-
Resultat från andelar i dotterföretag		-5 035	25 509	207 578	25 509	8 459
Resultat från andelar i intresseföretag		10 124	25 122	11 291	25 136	31 821
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 983</b>	<b>29 629</b>	<b>170 375</b>	<b>8 859</b>	<b>-42 791</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 647</b>	<b>54 786</b>	<b>186 663</b>	<b>50 993</b>	<b>16 208</b>
Finansiella intäkter		107 063	51 336	165 483	142 088	233 759
Finansiella kostnader		-27 299	-81 392	-91 333	-107 391	-267 387
<b>Finansiella poster - netto</b>	5	<b>79 764</b>	<b>-30 056</b>	<b>74 150</b>	<b>34 697</b>	<b>-33 628</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>75 117</b>	<b>24 730</b>	<b>260 813</b>	<b>85 690</b>	<b>-17 420</b>
Inkomstskatt		-13 079	1 537	-18 662	9 485	75 969
<b>Årets resultat</b>		<b>62 038</b>	<b>26 267</b>	<b>242 151</b>	<b>95 175</b>	<b>58 549</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Valutakursdifferenser		2 595	-1 077	-8 991	-12	616
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	117	-	22	-
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>64 633</b>	<b>25 307</b>	<b>233 160</b>	<b>95 185</b>	<b>59 165</b>
Årets resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		62 038	26 733	242 151	96 008	59 378
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-466	-	-833	-829
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		64 633	25 656	233 160	95 996	59 994
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-349	-	-811	-829
Resultat per aktie för utspädning, kr		646,33	256,56	2 331,60	96,00	599,94
Resultat per aktie efter utspädning, kr		646,33	256,56	2 331,60	96,00	599,94

# Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>				
<b>Immateriella tillgångar</b>				
Koncessioner		-	10 667	10 323
Varumärken		1 920	-	277
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>1 920</b>	<b>10 667</b>	<b>10 600</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	5	175 039	464 142	77 209
Byggnader och mark		-	240 238	-
Inventarier, verktyg och installationer		1 743	2 351	2 129
Pågående nyanläggningar	5	-	671 435	642 298
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>176 782</b>	<b>1 378 166</b>	<b>721 636</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Innehav i intresseföretag		13 272	583	751
Innehav i joint ventures		4 003	10 792	2 941
Övriga långfristiga fordringar	4	1 414 207	892 096	991 914
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	4 300	-	7 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 435 782</b>	<b>903 471</b>	<b>1 003 106</b>
Uppskjutna skattefordringar		-	947	-
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 614 484</b>	<b>2 293 251</b>	<b>1 735 342</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Varulager</b>				
Lagerfastigheter, pågående		259 136	69 822	242 372
Värdepapper		86 107	-	56 751
Varulager		123	197	137
Kundfordringar		5 624	4 711	10 358
Skattefordringar		95	4 803	62
Fordringar hos intresseföretag		30 503	-	-
Övriga fordringar		81 021	51 186	44 100
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	2 700	123 000	15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		955	6 150	7 307
Derivatinstrument	4	1 528	5 803	6 924
Likvida medel		49 200	138 755	186 407
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		49 000	60 000	49 000
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>565 992</b>	<b>464 427</b>	<b>618 418</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 180 476</b>	<b>2 757 678</b>	<b>2 353 760</b>

## Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>				
<b>Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare</b>				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		1 838	3 975	10 829
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 307 275	1 164 380	1 093 124
Innehav utan bestämmande inflytande		–	3 356	–
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 319 113</b>	<b>1 181 711</b>	<b>1 113 953</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Upplåning	4	141 324	656 786	379 190
Obligationslån	4	370 945	368 874	369 909
Derivatinstrument	4	12 631	12 161	73 986
Övriga långfristiga skulder		–	21 628	1 628
Uppskjutna skatteskulder		67 862	140 919	73 097
Öriga avsättningar		119 824	117 500	120 662
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>712 586</b>	<b>1 317 868</b>	<b>1 018 472</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Upplåning		8 000	21 958	13 414
Leverantörsskulder		33 344	60 880	77 515
Aktuella skatteskulder		21 907	28 938	25 581
Derivatinstrument	4	11 691	2 557	1 410
Övriga skulder		62 043	125 058	86 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 792	18 708	17 174
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>148 777</b>	<b>258 099</b>	<b>221 335</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 180 476</b>	<b>2 757 678</b>	<b>2 353 760</b>

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



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

### Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

Belopp i KSEK	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<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>
Periodens resultat	-	-	96 008	96 008	-833	95 175
Övrigt totalresultat	-	-6 238	6 226	-12	22	10
Avyttring dotterbolag	-	-	-	-	2 031	2 031
<b>Utgående balans per 30 juni 2015</b>	<b>10 000</b>	<b>3 975</b>	<b>1 164 380</b>	<b>1 178 355</b>	<b>3 356</b>	<b>1 181 711</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2016</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>
Periodens resultat	-	-	242 151	242 151	-	242 151
Övrigt totalresultat	-	-8 991	-	-8 991	-	-8 991
Lämnad utdelning	-	-	-28 000	-28 000	-	-28 000
<b>Utgående balans per 30 juni 2016</b>	<b>10 000</b>	<b>1 838</b>	<b>1 307 275</b>	<b>1 319 113</b>	<b>-</b>	<b>1 319 113</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster		260 813	85 690	-17 420
Avskrivningar		520	1 020	3 477
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-213 442	-78 564	15 548
Betald ränta		-35 149	-21 946	-49 313
Erhållen ränta		24 482	11 229	32 998
Inkomstskatter		-25 546	-1 601	-1 215
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>11 678</b>	<b>-4 172</b>	<b>-15 925</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>				
Ökning av varulager och pågående arbeten		-6 654	-11 151	2 400
Förändring av kortfristiga fordringar		26 868	139 558	239
Förändring av kortfristiga skulder		-13 274	6 980	13 962
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>6 940</b>	<b>135 387</b>	<b>16 601</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>18 618</b>	<b>131 215</b>	<b>676</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-1 840	-36 768	-282
Köp av materiella anläggningstillgångar		-95 469	-	-101 921
Försäljning/investering av dotterföretag		-179 206	-	422 004
Försäljning/investering i intresseföretag och joint ventures		-12 525	420	254 180
Förändring av lån till intresseföretag och joint ventures		-30 503	922	922
Förändring av övriga långfristiga fordringar		126 656	-84 360	-158 131
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-192 887</b>	<b>-119 786</b>	<b>416 772</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Uptagna lån		65 511	137 399	108 851
Amortering av lån		-1 125	-141 544	-434 352
Erhållen/lämnad utdelning		-28 000	-	-28 400
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>36 386</b>	<b>-4 145</b>	<b>-353 901</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>				
Likvida medel vid årets början		186 407	132 351	132 351
Kursdifferenser i likvida medel		676	-880	-9 491
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>49 200</b>	<b>138 755</b>	<b>186 407</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	April-jun 2016	April-jun 2015	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015	Jan-dec 2015
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Nettoomsättning		495	319	783	471	1 897
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>495</b>	<b>319</b>	<b>783</b>	<b>471</b>	<b>1 897</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Inköp av varor och tjänster		-122	-	-122	-	-15
Övriga externa kostnader		-6 451	-2 398	-11 051	-8 035	-17 803
Personalkostnader		-2 353	-2 301	-4 847	-4 284	-10 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-28	-18	-48	-35	-70
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-8 954</b>	<b>-4 717</b>	<b>-16 518</b>	<b>-12 534</b>	<b>-28 454</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 459</b>	<b>-4 398</b>	<b>-15 735</b>	<b>-11 883</b>	<b>-26 557</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	919	-208 174
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		24 000	1 763	25 500	138 800	244 300
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		45 565	51 391	55 498	51 084	-2 121
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 873	45 709	103 819	143 282	169 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 912	-117 294	-56 218	-127 370	-94 910
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>92 067</b>	<b>-22 829</b>	<b>112 864</b>	<b>194 832</b>	<b>81 742</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>92 067</b>	<b>-22 829</b>	<b>112 864</b>	<b>194 832</b>	<b>81 742</b>
Bokslutsdispositioner		4 770	384	4 770	1 220	10 696
Skatt på årets resultat		-15 900	7 482	-20 420	-12 249	-13 557
<b>Årets resultat</b>		<b>80 937</b>	<b>-14 963</b>	<b>97 214</b>	<b>183 803</b>	<b>78 881</b>

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

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immatriella anläggningstillgångar</b>				
Hemsida		231	-	-
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnadsinventarier		-	-	-
Inventarier, verktyg och installationer		787	859	824
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag		52 652	281 969	58 932
Fordringar hos koncernföretag		174 890	675 871	722 548
Andelar i intresseföretag		2 800	12 632	800
Andelar i joint ventures		1 532	-	1 532
Andra långfristiga fordringar		1 393 600	703 291	792 293
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 625 474</b>	<b>1 673 763</b>	<b>1 576 105</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 626 492</b>	<b>1 674 622</b>	<b>1 576 929</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		502	474	1 487
Fordringar hos koncernföretag		106 277	107 278	89 478
Övriga fordringar		4 141	3 722	4 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		224	294	2 478
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>111 144</b>	<b>111 768</b>	<b>97 830</b>
Kassa och Bank		38 555	6 119	42 828
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>149 699</b>	<b>117 887</b>	<b>140 658</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 776 191</b>	<b>1 792 509</b>	<b>1 717 587</b>

## Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000	2 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 000</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust		498 618	476 137	447 737
Årets resultat		97 214	183 803	78 881
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>595 832</b>	<b>659 940</b>	<b>526 618</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>607 832</b>	<b>671 940</b>	<b>538 618</b>
Obeskattade reserver		35 200	17 500	35 200
<b>Avsättningar</b>				
Övriga avsättningar		22 793	8 915	6 443
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationslån		370 945	368 874	369 909
Skulder till koncernföretag		660 205	566 977	661 968
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 031 150</b>	<b>935 851</b>	<b>1 031 877</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		3 248	339	949
Skulder till koncernföretag		31 031	35 916	31 459
Skulder till intresseföretag		-	-	-
Aktuella skatteskulder		20 243	23 706	21 112
Övriga skulder		19 654	94 029	42 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 040	4 313	9 121
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>79 216</b>	<b>158 303</b>	<b>105 449</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 776 191</b>	<b>1 792 509</b>	<b>1 717 587</b>
Ställda säkerheter		1 040	1 040	1 040
Ansvarförbindelser		231 375	707 238	617 818

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

KONCERNENS NYCKELTAL	Apr-jun 2016	Apr-jun 2015	Jan-Jun 2016	Jan-jun 2015	Jan-dec 2015
<b>Avkastning på kapital</b>					
Räntabilitet på Totalt kapital i %	3,44	0,90	11,96	3,11	0,74
Avkastning på Eget kapital i %	5,69	2,09	19,77	7,69	-1,56
Räntabilitet på Totalt kapital i % (moderbolag)	5,18	-1,27	1,17	10,87	4,76
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	14,49	-3,33	3,27	28,42	14,44
EBITDA, ksek	-4 430	55 441	187 183	52 013	19 685

### Resultat

Rörelseresultat i ksek	-4 647	54 786	186 663	-50 993	16 208
Rörelsemarginal i %	-107,17	217,78	1 146,02	121,03	27,47

### Nyckeltal - finansiell ställning

Kassalikviditet i %	361	180	361	180	279
Soliditet i %	60,50	42,85	60,50	42,85	47,33
Eget kapital i KSEK	1 319 113	1 181 711	1 319 113	1 181 711	1 113 953
Eget kapital per aktie, SEK	13 191	11 817	13 191	11 817	11 140
Nettoresultat per aktie före utspädning, kr	646,33	256,56	2 331,60	959,96	599,94
Nettoresultat per aktie efter utspädning, kr*	-	-	-	-	-
Antalet aktier	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	-	-	-	-	-
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	801	955	801	955	807
Antal bostäder under produktion/produktionsplanering	313	329	313	329	313
Antal inflyttade bostäder under perioden	0	55	0	110	131
Antal bostäder i portföljen	1 294	1 464	1 294	1 464	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 Residence AB (publ), org nr 556561-0770 är moderbolag i Index-koncernen. Index Residence 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-juni 2016 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 30 augusti 2016.

Denna delårsrapport har inte granskats av Index Residences revisorer.

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

### Not 2 Grund för rapporternas upprättande

Index Residence 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

Upplysning om verkligt värde på utlåning och upplåning

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

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Övr. långfr. fordr.	1 414 207	892 096	991 914	1 414 207	892 096	991 914
Upplåning	-141 324	-656 786	-379 190	-141 324	-656 786	-379 190
Obligationslån	-370 945	-368 874	-369 909	-370 945	-368 874	-369 909
<b>Summa långfristig utlåning och upplåning</b>	<b>901 938</b>	<b>-133 564</b>	<b>242 815</b>	<b>901 938</b>	<b>-133 564</b>	<b>242 815</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.

#### 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 skulden 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 30 juni 2016.

(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	-	1 528	-	1 528
- Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	7 000	7 000
<b>Summa tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>1 528</b>	<b>7 000</b>	<b>8 523</b>
<b>Skulder</b>				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	-	11 691	-	11 691
Ränteswap	-	12 631	-	12 631
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>24 322</b>	<b>-</b>	<b>24 322</b>

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 juni 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		5 803		5 803
- Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	123 000	123 000
<b>Summa tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>5 803</b>	<b>123 000</b>	<b>128 803</b>
<b>Skulder</b>				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	-	2 557	-	2 557
Ränteswap		12 161		12 161
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>14 718</b>	<b>-</b>	<b>14 718</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 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

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

(KSEK)	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>22 500</b>	<b>239 000</b>	<b>239 000</b>
Överföringar till nivå 3	-22 500	-138 800	-239 000
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	7 000	22 800	22 500
<b>Utgående balans</b>	<b>7 000</b>	<b>123 000</b>	<b>22 500</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 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 prin-

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

#### 2016-04-01 – 2016-06-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2 804	1 137	3 941
Övriga rörelseintäkter	397	-2	395
<b>Summa intäkter</b>	<b>3 201</b>	<b>1 135</b>	<b>4 336</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster	-1 243	-	-1 243
Övriga externa kostnader	-8 509	-786	-9 295
Personalkostnader	-3 317	-	-3 317
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-236	19	-217
Värdeförändring fastigheter	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	-5 023	-12	-5 035
Resultat från andelar i intresseföretag	10 124	-	10 124
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-8 204</b>	<b>-779</b>	<b>-8 983</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-5 003</b>	<b>356</b>	<b>-4 647</b>
Finansnetto	83 365	-3 601	79 764
<b>Resultat före skatt</b>	<b>78 362</b>	<b>-3 245</b>	<b>75 117</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	143 836	31 203	175 039
Pågående anläggningar	-	-	-
Lagerfastigheter, pågående	259 136	-	259 136
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	801	-	801
Antal under produktion	313	-	313
Antalet inflyttade bostäder under perioden	-	-	-
Antalet bostäder i portföljen	1 294	-	1 294

## Noter

### 2015-04-01 – 2015-06-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	11 594	1 505	13 099
Övriga rörelseintäkter	-822	12 880	12 058
<b>Summa intäkter</b>	<b>10 772</b>	<b>14 385</b>	<b>25 157</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster	-8 266	-520	-8 786
Övriga externa kostnader	-3 630	-984	-4 614
Personalkostnader	-3 280	-3 667	-6 947
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-353	-302	-655
Värdförändring fastigheter	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	25 509	-	25 509
Resultat från andelar i intresseföretag	25 122	-	25 122
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>35 102</b>	<b>-5 473</b>	<b>29 629</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>45 874</b>	<b>8 912</b>	<b>54 786</b>
Finansnetto	-37 841	7 785	-30 056
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 033</b>	<b>16 697</b>	<b>24 730</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	433 400	30 742	464 142
Pågående anläggningar	1 617	669 818	671 435
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	955	-	955
Antal under produktion	329	-	329
Antalet inflyttade bostäder under perioden	55	-	55
Antalet bostäder i portföljen	1 464	-	1 464

# Noter

## 2016-01-01 – 2016-06-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	5 379	9 880	15 259
Övriga rörelseintäkter	525	504	1 029
<b>Summa intäkter</b>	<b>5 904</b>	<b>10 384</b>	<b>16 288</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster	-2 900	-11 642	-14 542
Övriga externa kostnader	-14 506	-10 557	-25 063
Personalkostnader	-6 803	-1 566	-8 369
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-459	-61	-520
Värdeförändring fastigheter	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	207 590	-12	207 578
Resultat från andelar i intresseföretag	11 291	-	11 291
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>194 213</b>	<b>-23 838</b>	<b>170 375</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>200 117</b>	<b>-13 454</b>	<b>186 663</b>
Finansnetto	112 948	-38 798	74 150
<b>Resultat före skatt</b>	<b>313 065</b>	<b>-52 252</b>	<b>260 813</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	143 836	31 203	175 039
Pågående anläggningar	-	-	-
Lagerfastigheter, pågående	259 136	-	259 136
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	801	-	801
Antal under produktion	313	-	313
Antalet inflyttade bostäder under perioden	-	-	-
Antalet bostäder i portföljen	1 294	-	1 294

## Noter

### 2015-01-01 – 2015-06-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	25 476	2 534	28 010
Övriga rörelseintäkter	356	13 768	14 124
<b>Summa intäkter</b>	<b>25 832</b>	<b>16 302</b>	<b>42 134</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster	-13 284	-719	-14 003
Övriga externa kostnader	-10 353	-3 272	-13 625
Personalkostnader	-6 094	-7 044	-13 138
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-730	-290	-1 020
Värdförändring fastigheter	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	25 509	-	25 509
Resultat från andelar i intresseföretag	23 880	1 256	25 136
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>18 928</b>	<b>-10 069</b>	<b>8 859</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>44 760</b>	<b>6 233</b>	<b>50 993</b>
Finansnetto	72 441	-37 744	34 697
<b>Resultat före skatt</b>	<b>117 201</b>	<b>-31 511</b>	<b>85 690</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	433 400	30 742	464 142
Pågående anläggningar	1 617	669 818	671 435
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	955	-	955
Antal under produktion	329	-	329
Antalet inflyttade bostäder under perioden	110	-	110
Antalet bostäder i portföljen	1 464	-	1 464

# Noter

## 2015-01-01 – 2015-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	39 213	4 381	43 594
Övriga rörelseintäkter	-326	15 731	15 405
<b>Summa intäkter</b>	<b>38 887</b>	<b>20 112</b>	<b>58 999</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
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
Värdetförändring 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
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-30 696</b>	<b>12 095</b>	<b>-42 791</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8 191</b>	<b>8 017</b>	<b>16 208</b>
Finansnetto	36 678	-70 306	-33 628
<b>Resultat före skatt</b>	<b>44 869</b>	<b>-62 289</b>	<b>-17 420</b>
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	48 436	28 773	77 209
Pågående anläggningar	-	642 298	642 298
Lagerfastigheter, pågående	242 372	-	242 372
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	807	-	807
Antal under produktion	313	-	313
Antalet inflyttade bostäder under perioden	131	-	131
Antalet bostäder i portföljen	1 300	-	1 300

## Noter

### 2014-01-01 – 2014-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	54 812	1 760	56 572
Övriga rörelseintäkter	651	15 720	16 371
<b>Summa intäkter</b>	<b>55 463</b>	<b>17 480</b>	<b>72 943</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
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
Värdetförändring fastigheter	32 560	-	32 560
Resultat från andelar i dotterbolag	-1 813	-2	-1 815
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-54 807</b>	<b>-12 624</b>	<b>-67 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>656</b>	<b>4 856</b>	<b>5 512</b>
Finansnetto	162 952	-58 506	104 446
<b>Resultat före skatt</b>	<b>163 608</b>	<b>-53 650</b>	<b>109 958</b>
<b>Tillgångar</b>			
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	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	256 141	329 435	394 053
Likvida medel	–	67 975	61 946
Aktiepant	153	242	242
<b>Koncernen totalt</b>	<b>256 294</b>	<b>397 652</b>	<b>456 241</b>
Moderbolaget	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Aktiepant	1 040	1 040	1 040
<b>Moderbolaget totalt</b>	<b>1 040</b>	<b>1 040</b>	<b>1 040</b>

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

### Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderbolaget	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	121 146	312 200	60 000
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	110 229	395 038	557 818
<b>Moderbolaget totalt</b>	<b>231 375</b>	<b>707 238</b>	<b>617 818</b>

Koncernens moderbolag har tidigare haft ett borgensåtagande för fastighetslån med fastigheten Hornsberg 10, totalt 0 ksek (Jan–jun 2015: 294 500 ksek). Av totalen ansvarsförbindelser inkluderas byggnadskreditiv på 110 229 ksek (Jan–jun 2015: 391 460 ksek) för projekt i Florida USA.

### Not 8 Händelser efter balansdagen

#### Kommande rapporttillfällen

- 30 november 2016: Delårsrapport januari – september 2016
- 28 februari 2017: Delårsrapport januari – december 2016
- 28 april 2017: Årsredovisning 2016

Stockholm den 30 augusti 2016



**Bjarne Borg**  
Styrelseordförande



**Rickard Haraldsson**  
Verkställande direktör/Styrelseledamot



**Arne Weinz**  
Styrelseledamot

INDEX  
RESIDENCE /

