

Delårsrapport för tredje kvartalet 2016
Index Residence AB (publ)

INDEX
RESIDENCE /

*JULI-
SEPTEMBER
2016*

Utveckling i korthet

Koncernen

Soliditet (%)

2016	65
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	2 075 861
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	1 794 430
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	1 346 640
2015	1 113 953
2014	1 084 495
2013	978 855
2012	982 495
2011	881 737
2010	950 708
2009	517 931

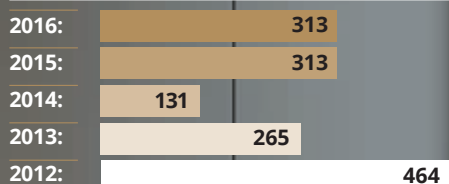
Eget kapital

2016	642 838
2015	538 618
2014	488 137
2013	428 105
2012	437 988
2011	491 124
2010	543 104
2009	544 271

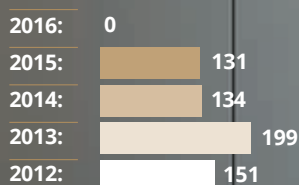
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



Antal bostäder under produktion



Antal inflyttade bostäder under perioden



Totalt antal bostäder i portföljen



Sammanfattning av det tredje kvartalet 2016

- Omsättningen minskade med 88,76 % till 1 464 ksek (13 020 ksek)
- Rörelseresultatet minskade till -20 713 tsek (-12 673 ksek)
- Resultat efter skatt uppgick till 26 742 ksek (37 977 ksek)
- Soliditeten uppgick till 64,87 % (50,35 %)
- Resultat per aktie före utspädning 275 sek (353 sek)*
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 810 (955)
- Antal bostäder under produktion/produktionsplanering 313 (308)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 0 (21)
- Antal bostäder i portföljen 1 123 (1 464)

KSEK	Jul-Sep 2016	Jul-Sep 2015	Jan-Sep 2016	Jan-Sep 2015	Jan-Dec 2015
Omsättning	1 464	13 020	17 752	55 154	58 999
Rörelseresultat	-20 713	-12 673	165 950	38 320	16 208
Finansiella poster, netto	44 764	6 571	118 914	41 268	-33 628
Periodens resultat	27 527	35 308	260 687	130 493	59 165
Balansomslutning	2 075 861	2 417 029	2 075 861	2 417 029	2 353 760
Resultat efter skatt	26 742	37 977	268 893	133 152	58 549
Resultat per aktie	275,27	353,08	2 606,87	1 304,93	591,65
Rörelsemarginal %	-1 414,82	-97,33	934,82	69,48	27,47
Soliditet %	64,87	50,35	64,87	42,8	47,33
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	810	955	810	955	807
Antal bostäder under produktion/ produktionsplanering	313	308	313	308	313
Antal inflyttade bostäder under perioden	0	21	0	110	131
Antal bostäder i portföljen	1 123	1 464	1 123	1 464	1 300

Väsentliga händelser under perioden

Index Residence AB (publ) har under perioden sålt fastighetsbeståndet i Västervik kommun om 15 000 kvm och 182 lägenheter. Index fortsätter sin satsning på att bygga moderna och kostnads-effektiva bostäder i större städer, främst i Stockholm och Mälardalen. Försäljningen av beståndet i Västerviks kommun skall ses mot den bakgrunden.

Index Residence AB (publ) har under det senast året jobbat intensivt med att utveckla en kommunikationsstrategi och varumärkesplattform för koncernen. Arbete är nu färdigställt och har utmynnat i en namnändring och en grafisk profil. Avsikten är att kommunikationen sätter konsument i fokus med ökat inslag av digital och rörligt innehåll.

Index Residence AB (publ) har tillsammans med Granen Fastighetsutveckling AB bildat ett nytt fastighetsbolag som heter Arkensvik AB. Arkensvik AB har som målsättning att utveckla och förvalta en långsiktig fastighetsportfölj. Arkensvik AB har under perioden förvärvat sitt första bostadsprojekt Juvelen från Index Living Holding AB.

Produktionen av kvarteren Juvelen Ett (1) och Juvelen Två (2), beläget invid Kommunhuset i Norrtälje fortlöper enligt plan. Två visningslägenheter har färdigställts under perioden. Juvelen 1 omfattar elva trapphus motsvarande 186 bostäder. De två första trapphusen planeras ha inflyttning under Mars 2017.

Projektering samt upphandlingsarbete har påbörjats avseende Juvelen 2. Produktionsstarten beräknas till första halvåret 2017. Juvelen 2 omfattar 127 bostäder och första inflyttning beräknas till Januari 2019.

Index mark avseende Norrtälje Hamn ingår i fyra detaljplaner vilka omfattar sex bostadskvarter. Två bostadsrättsföreningar har bildats under perioden. Detaljplanen för de första två kvarteren vann laga kraft den 28 oktober 2016.

Kvarter 3, Brf Soltornet i Norrtälje hamn.

Projektering av bygghandlingar samt upphandling av entreprenad har inletts för kvarteret. Försäljningen av bostadsrätterna påbörjades under sommaren. Under perioden har 67 av de totalt 87 lägenheterna sålts. Under Februari 2017 planeras produktionen att starta och de första bostäderna beräknas vara klara för inflyttning under Januari 2018.

Kvarter 4, Brf Magasinet i Norrtälje hamn

Försäljning av de 45 bostadsrätterna planeras att påbörja under februari 2017 med produktionsstart under augusti 2017. I samma tidplan beräknas första inflyttningen ske under februari 2019.

Detaljplanearbetet för de tre återstående kvarteren pågår där respektive detaljplan beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 2017, första kvartalet 2018 samt första kvartalet 2019. Ovan nämnda tre kvarter motsvarar ca 330 bostäder.

Bolaget bedömer att detaljplanen för projektet i Kista Äng kommer antas under andra kvartalet 2017 och ger oss möjlighet att uppföra 205 bostadsrätter. Byggstarten är för närvarande beräknad till 2019 med första inflyttning under 2021.

Marknadsutveckling

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

Resultat och ställning under juli till september.

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på 24051 ksek (-6102 ksek) och ett resultat efter skatt på 26742 ksek (37977 ksek). Balansomslutningen uppgick till 2076 msek (2417 msek). Finansnetto uppgick till 44764 ksek (6571 ksek). SEK har försvagats mot USD samtidigt som CAD kursen ligger oförändrad under kvartalet. Detta har resulterat i en valutaeffekt på 13 msek (-10 msek) under kvartalet och 64 msek (23 msek) under 2016. Valutakurseffekten hänförs till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av de två systerkoncernernas verksamhet i Florida, USA och Ontario, Canada.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 64,9% (50,4%).

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 skede 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 119 msek (187 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.

Händelser efter rapportperiodens slut

Den 20 november startade försäljning av de första 86 bostadsrätterna i Norrtälje Juvelen 1. Intresset har varit stort, 50 lägenheter bokades redan under samma dag.

Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Den svenska projektportföljen uppgår till 1123 bostäder. Koncernen har en total projektportfölj om ca 2800 bostäder under utveckling tillsammans med systerkoncernen Index Enterprise LLC. Index Enterprise investeringar finansieras av Index Residence (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 tredje kvartalet 2016

Belopp i MSEK	Q3/16	Q3/15
Nettoomsättning	1	13
Rörelseresultat	-21	-13
Rörelseresultat	-21	-13

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Jul-Sep 2016	Jul-Sep 2015	Jan-Sep 2016	Jan-Sep 2015	Jan-Dec 2015
Rörelsens intäkter						
	5					
Nettoomsättning		811	12 229	16 070	40 239	43 594
Övriga rörelseintäkter		653	791	1 682	14 915	15 405
Summa		1 464	13 020	17 752	55 154	58 999
Rörelsens kostnader						
	5					
Inköp av varor och tjänster		-929	-8 142	-15 471	-22 145	-21 239
Övriga externa kostnader		-4 897	-13 300	-29 960	-26 925	-27 511
Personalkostnader		-3 985	-3 701	-12 354	-16 839	-21 049
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-147	-120	-667	-1 140	-3 477
Värdetförändring fastigheter		-	-	-	-	-9 795
Resultat från andelar i dotterföretag		-14 196	-553	193 382	24 956	8 459
Resultat från andelar i intresseföretag		1 977	123	13 268	25 259	31 821
Summa rörelsekostnader		-22 177	-25 693	148 198	-16 834	-42 791
Rörelseresultat		-20 713	-12 673	165 950	38 320	16 208
Finansiella intäkter		52 526	54 148	218 009	196 236	233 759
Finansiella kostnader		-7 762	-47 577	-99 095	-154 968	-267 387
Finansiella poster - netto	5	44 764	6 571	118 914	41 268	-33 628
Resultat före skatt		24 051	-6 102	284 864	79 588	-17 420
Inkomstskatt		2 691	44 079	-15 971	53 564	75 969
Årets resultat		26 742	37 977	268 893	133 152	58 549
Övrigt totalresultat						
Valutakursdifferenser		785	-2 669	-8 206	-2 681	616
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	22	-
Summa totalresultat för året		27 527	35 308	260 687	130 493	59 165
Årets resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		26 742	37 998	268 893	134 006	59 378
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-21	-	-834	-829
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		25 527	35 329	260 687	131 325	59 994
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-21	-	-832	-829
Resultat per aktie för utspädning, kr		255,27	353,29	2 606,87	1 313,25	599,94
Resultat per aktie efter utspädning, kr		255,27	353,29	2 606,87	1 313,25	599,94

Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Immateriella tillgångar				
Koncessioner		-	10 495	10 323
Varumärken		1 814	-	277
Summa immateriella tillgångar		1 814	10 495	10 600
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	5	31 928	48 165	77 209
Byggnader och mark		-	239 737	-
Inventarier, verktyg och installationer		863	2 256	2 129
Pågående nyanläggningar	5	-	648 127	642 298
Summa materiella anläggningstillgångar		32 791	938 285	721 636
Finansiella anläggningstillgångar				
Innehav i intresseföretag		11 045	800	751
Innehav i joint ventures		6 505	10 898	2 941
Övriga långfristiga fordringar	4	1 462 907	960 925	991 914
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	5 000	-	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 485 457	972 623	1 003 106
Uppskjutna skattefordringar		-	647	-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 520 062	1 922 050	1 735 342
Omsättningstillgångar				
Varulager				
Lagerfastigheter, pågående		256 463	55 259	242 372
Värdepapper		90 602	-	56 751
Varulager		-	-	137
Kundfordringar		7 500	6 222	10 358
Skattefordringar		100	5 331	62
Fordringar hos intresseföretag		60 147	-	-
Övriga fordringar		19 626	41 394	44 100
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	-	123 000	15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		166	5 629	7 307
Derivatinstrument	4	1 882	10 775	6 924
Likvida medel		119 313	187 369	186 407
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		-	60 000	49 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		555 799	494 979	618 418
SUMMA TILLGÅNGAR		2 075 861	2 417 029	2 353 760

Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
EGET KAPITAL				
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		2 623	1 306	10 829
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 334 017	1 202 378	1 093 124
Innehav utan bestämmande inflytande		–	3 335	–
Summa eget kapital		1 346 640	1 217 019	1 113 953
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning	4	55 374	351 571	379 190
Obligationslån	4	371 463	369 392	369 909
Derivatinstrument	4	11 259	12 524	73 986
Övriga långfristiga skulder		–	21 538	1 628
Uppskjutna skatteskulder		60 144	95 633	73 097
Öriga avsättningar		119 524	121 500	120 662
Summa långfristiga skulder		617 764	972 158	1 018 472
Kortfristiga skulder				
Upplåning		3 617	10 078	13 414
Leverantörsskulder		5 057	66 986	77 515
Aktuella skatteskulder		23 743	28 374	25 581
Derivatinstrument	4	9 606	13 267	1 410
Övriga skulder		64 677	94 733	86 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 757	14 414	17 174
Summa kortfristiga skulder		111 457	227 852	221 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 075 861	2 417 029	2 353 760

För information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, 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
Ingående balans per 1 januari 2015	10 000	10 213	1 062 146	1 082 359	2 136	1 084 495
Periodens resultat	-	-	134 006	134 006	-854	133 152
Övrigt totalresultat	-	-8 907	6 226	-2 681	22	-2 659
Avyttring dotterbolag	-	-	-	-	2 031	2 031
Utgående balans per 30 september 2015	10 000	1 306	1 202 378	1 213 684	3 335	1 217 019
Ingående balans per 1 januari 2016	10 000	10 829	1 093 124	1 113 953	-	1 113 953
Periodens resultat	-	-	268 893	268 893	-	268 893
Övrigt totalresultat	-	-8 206	-	-8 206	-	-8 206
Lämnad utdelning	-	-	-28 000	-28 000	-	-28 000
Utgående balans per 30 september 2016	10 000	2 623	1 334 017	1 346 640	-	1 346 640

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster		284 864	79 588	-17 420
Avskrivningar		667	1 140	3 477
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-240 549	-67 977	15 548
Betald ränta		-44 467	-34 549	-49 313
Erhållen ränta		26 733	38 590	32 998
Inkomstskatter		-28 742	-2 178	-1 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		-1 494	14 614	-15 925
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Ökning av varulager och pågående arbeten		-3 905	7 109	2 400
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 298	148 359	239
Förändring av kortfristiga skulder		-35 061	-13	13 962
Summa förändring av rörelsekapital		-45 264	155 455	16 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-46 758	170 069	676
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-1 840	-66 972	-282
Köp av materiella anläggningstillgångar		-	-	-101 921
Försäljning/investering av dotterföretag		-149 196	409 504	422 004
Försäljning/investeringar i intresseföretag och joint ventures		17 633	-620	254 180
Förändring av lån till intresseföretag och joint ventures		-60 147	922	922
Förändring av övriga långfristiga fordringar		222 219	-122 832	-158 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten		28 669	220 002	416 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Uptagna lån		4 881	137 604	108 851
Amortering av lån		-27 191	-466 327	-434 352
Erhållen/lämnad utdelning		-28 000	-	-28 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-50 310	-328 723	-353 901
Minskning/ökning av likvida medel				
Likvida medel vid årets början		186 407	132 351	132 351
Kursdifferenser i likvida medel		1 305	-6 330	-9 491
Likvida medel vid årets slut		119 313	187 369	186 407

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Jul-Sep 2016	Jul-Sep 2015	Jan-Sep 2016	Jan-Sep 2015	Jan-Dec 2015
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		781	307	1 564	778	1 897
Summa rörelsens intäkter		781	307	1 564	778	1 897
Rörelsens kostnader						
Inköp av varor och tjänster		-	-	-	-	-15
Övriga externa kostnader		-3 566	-4 900	-15 189	-12 935	-17 803
Personalkostnader		-2 705	-2 708	-7 552	-6 992	-10 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-27	-17	-75	-52	-70
Summa rörelsens kostnader		-6 298	-7 625	-22 816	-19 979	-28 454
Rörelseresultat		-5 517	-7 318	-21 252	-19 201	-26 557
Resultat från andelar i koncernföretag		11 847	593	11 847	1 512	-208 174
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		2 700	-	28 200	138 800	244 300
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		7 477	-31 433	62 975	19 651	-2 121
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 884	-17 765	146 703	125 517	169 204
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 526	51 497	-62 754	-75 873	-94 910
Resultat efter finansiella poster		52 855	-4 426	165 719	190 406	81 742
Resultat före skatt		52 855	-4 426	165 719	190 406	81 742
Bokslutsdispositioner		-11 875	15 326	-7105	16 546	10 696
Skatt på årets resultat		-5 974	-3 968	-26 394	-16 217	-13 557
Årets resultat		35 006	6 932	132 220	190 735	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	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immatriella anläggningstillgångar				
Hemsida		219	-	-
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnadsinventarier		-	-	-
Inventarier, verktyg och installationer		772	841	824
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		52 342	281 969	58 932
Fordringar hos koncernföretag		141 690	668 278	722 548
Andelar i intresseföretag		817	800	800
Andelar i joint ventures		1 532	12 032	1 532
Andra långfristiga fordringar		1 370 421	757 856	792 293
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 566 802	1 720 935	1 576 105
Summa anläggningstillgångar		1 567 793	1 721 776	1 576 929
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		818	721	1 487
Fordringar hos koncernföretag		99 063	110 264	89 478
Fordringar hos intressebolag och joint venture		4 017	-	-
Övriga fordringar		7 433	2 360	4 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		75	154	2 478
Summa kortfristiga fordringar		111 406	113 499	97 830
Kassa och Bank		115 231	51 744	42 828
Summa omsättningstillgångar		226 637	165 243	140 658
SUMMA TILLGÅNGAR		1 794 430	1 887 019	1 717 587

Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2016-09-30	2015-09-30	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	476 137	447 737
Årets resultat		132 220	190 735	78 881
Summa fritt eget kapital		630 838	666 872	526 618
Summa eget kapital		642 838	678 872	538 618
Obeskattade reserver		35 200	17 500	35 200
Avsättningar				
Övriga avsättningar		18 983	15 018	6 443
Långfristiga skulder				
Obligationslån		371 462	369 391	369 909
Skulder till koncernföretag		672 280	697 209	661 968
Summa långfristiga skulder		1 043 742	1 066 600	1 031 877
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		830	1 544	949
Skulder till koncernföretag		5 017	12 244	31 459
Aktuella skatteskulder		22 545	27 657	21 112
Övriga skulder		20 230	63 768	42 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 045	3 816	9 121
Summa kortfristiga skulder		53 667	109 029	105 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 794 430	1 887 019	1 717 587

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

KONCERNENS NYCKELTAL	Jul-Sep 2016	Jul-Sep 2015	Jan-Sep 2016	Jan-Sep 2015	Jan-Dec 2015
Avkastning på kapital					
Räntabilitet på Totalt kapital i %	1,16	-0,25	13,72	3,29	0,74
Avkastning på Eget kapital i %	1,79	-0,50	21,15	6,54	-1,56
Räntabilitet på Totalt kapital i % (moderbolag)	2,95	-0,23	9,24	10,09	4,76
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	7,89	-0,64	24,72	27,49	14,44
EBITDA, ksek	-20 566	-12 533	166 617	39 460	19 685

Resultat

Rörelseresultat i ksek	-20 713	-12 673	165 950	38 320	16 208
Rörelsemarginal i %	-1 414,82	-97,33	934,82	69,48	27,47

Nyckeltal - finansiell ställning

Kassalikviditet i %	499	217	499	217	279
Soliditet i %	64,87	50,35	64,87	50,35	47,33
Eget kapital i KSEK	1 346 640	1 217 019	1 346 640	1 217 019	1 113 953
Eget kapital per aktie, SEK	13 466	12 170	13 191	12 170	11 140
Nettoresultat per aktie före utspädning, kr	275,27	353,29	2 606,87	1 313,25	599,94
Nettoresultat per aktie efter utspädning, kr*	275,27	353,29	2 606,87	1 313,25	599,94
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	810	955	810	955	807
Antal bostäder under produktion/produktionsplanering	313	308	313	308	313
Antal inflyttade bostäder under perioden	0	21	0	110	131
Antal bostäder i portföljen	1 123	1 464	1 123	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 Residences delårsrapport för perioden januari – september 2016 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 29 november 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

ÄRL 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		
	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Övr. långfr. fordr.	1 462 907	960 925	991 914	1 462 907	960 925	991 914
Upplåning	-55 374	-351 571	-379 190	-55 374	-351 571	-379 190
Obligationslån	-371 463	-369 392	-369 909	-371 463	-369 392	-369 909
Summa långfristig utlåning och upplåning	1 036 070	239 962	242 815	1 036 070	239 962	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 30 september 2016.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen – Derivatinstrument som innehas för handel:	–	–	–	–
Valutaoptioner	–	1 882	–	1 882
– Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	5 000	5 000
Summa tillgångar	–	1 528	7 000	6 882

Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen – Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	–	9 606	–	9 606
Ränteswap	–	11 259	–	11 259
Summa skulder	–	20 865	–	20 865

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 september 2015.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen – Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner		10 775		10 775
– Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	123 000	123 000
Summa tillgångar	–	10 775	123 000	133 775

Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen – Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	–	13 267	–	13 267
Ränteswap		12 524		12 524
Summa skulder	–	25 791	–	25 791

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)	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Ingående balans	22 500	239 000	239 000
Överföringar till nivå 3	-22 500	-138 800	-239 000
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	5 000	22 800	22 500
Utgående balans	5 000	123 000	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 prin-

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

2016-07-01 – 2016-09-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	357	454	811
Övriga rörelseintäkter	641	12	653
Summa intäkter	998	466	1 464
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster	-873	-56	-929
Övriga externa kostnader	-5 090	193	-4 897
Personalkostnader	-3 985	-	-3 985
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-145	-2	-147
Värdeförändring fastigheter	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	-14 041	-155	-14 196
Resultat från andelar i intresseföretag	1 977	-	1 977
Summa rörelsekostnader	-22 157	-20	-22 177
Rörelseresultat	-21 159	446	- 20 713
Finansnetto	44 740	24	44 764
Resultat före skatt	23 581	470	24 051
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	-	31 928	31 928
Pågående anläggningar	-	-	-
Lagerfastigheter, pågående	256 643	-	256 643
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	801	-	810
Antal under produktion	313	-	313
Antalet inflyttade bostäder under perioden	-	-	-
Antalet bostäder i portföljen	1 123	-	1 123

Noter

2015-07-01 – 2015-09-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	9 907	2 322	12 229
Övriga rörelseintäkter	126	665	791
Summa intäkter	10 033	2 987	13 020
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster	-3 949	-193	-4 142
Övriga externa kostnader	-6 318	18	-6 300
Personalkostnader	-3 701	-	-3 701
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-62	-58	-120
Värdetförändring fastigheter	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	-17 688	-	-17 688
Resultat från andelar i intresseföretag	6 258	-	6 258
Summa rörelsekostnader	-25 460	-233	-25 693
Rörelseresultat	-15 427	2 754	-12 673
Finansnetto	11 324	-4 753	6 571
Resultat före skatt	-4 103	-1 999	-6 102
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19 565	28 600	48 165
Pågående anläggningar	648 127	-	648 127
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	955	-	955
Antal under produktion	308	-	308
Antalet inflyttade bostäder under perioden	110	-	110
Antalet bostäder i portföljen	1 464	-	1 464

Noter

2016-01-01 – 2016-09-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5 736	10 334	16 070
Övriga rörelseintäkter	1 166	516	1 682
Summa intäkter	6 902	10 850	17 752
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster	-3 773	-11 698	-15 471
Övriga externa kostnader	-19 596	-10 364	-29 960
Personalkostnader	-10 788	-1 566	-12 354
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-604	-63	-667
Värdeförändring fastigheter	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	193 549	-167	193 382
Resultat från andelar i intresseföretag	13 268	-	13 268
Summa rörelsekostnader	172 056	-23 858	148 198
Rörelseresultat	178 958	-13 008	165 950
Finansnetto	149 860	-30 946	118 914
Resultat före skatt	328 818	-43 954	284 864
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	-	31 928	31 928
Pågående anläggningar	-	-	-
Lagerfastigheter, pågående	256 463	-	256 463
Antal bostäder under markanvisning/Detaljplanering	810	-	810
Antal under produktion	313	-	313
Antalet inflyttade bostäder under perioden	-	-	-
Antalet bostäder i portföljen	1 123	-	1 123

Noter

2015-01-01 – 2015-09-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	35 383	4 856	40 239
Övriga rörelseintäkter	475	14 440	14 915
Summa intäkter	35 858	19 296	55 154
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster	-17 233	-912	-18 145
Övriga externa kostnader	-16 664	-3 261	-19 925
Personalkostnader	-9 795	-7 044	-16 839
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-572	-568	-1 140
Värdetförändring fastigheter	-	-	-
Resultat från andelar i dotterbolag	7 821	-	7 821
Resultat från andelar i intresseföretag	32 650	-1 256	31 394
Summa rörelsekostnader	-3 793	-13 041	-16 834
Rörelseresultat	32 065	6 255	38 320
Finansnetto	84 529	-43 261	41 268
Resultat före skatt	116 594	-37 006	79 588
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19 565	28 600	48 165
Pågående anläggningar	648 127	-	648 127
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
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			
ØInkøp 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
Värdetörändring 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, 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
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
Värdetförändring 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	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	15 589	33 885	394 053
Likvida medel	–	70 289	61 946
Aktiepant	2 312	348	242
Koncernen totalt	17 901	104 522	456 241
Moderbolaget	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Aktiepant	1 040	2 090	1 040
Moderbolaget totalt	1 040	2 090	1 040

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

Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderbolaget	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	128 217	20 000	60 000
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	11 287	470 058	557 818
Moderbolaget totalt	139 504	490 058	617 818

Koncernens moderbolaget har tidigare haft ett borgensåtagande för fastighetslån med fastigheten Hornsberg 10, totalt 0 ksek (0 ksek). Av totalen ansvarsförbindelser inkluderas byggnadskreditiv på 11 287 ksek (470 058 ksek) för projekt i Florida USA.

Not 8 Händelser efter balansdagen

Kommande rapporttillfällen

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

Stockholm den 29 november 2016



Bjarne Borg
Styrelseordförande



Rickard Haraldsson
Verkställande direktör/Styrelseledamot



Arne Weinz
Styrelseledamot

