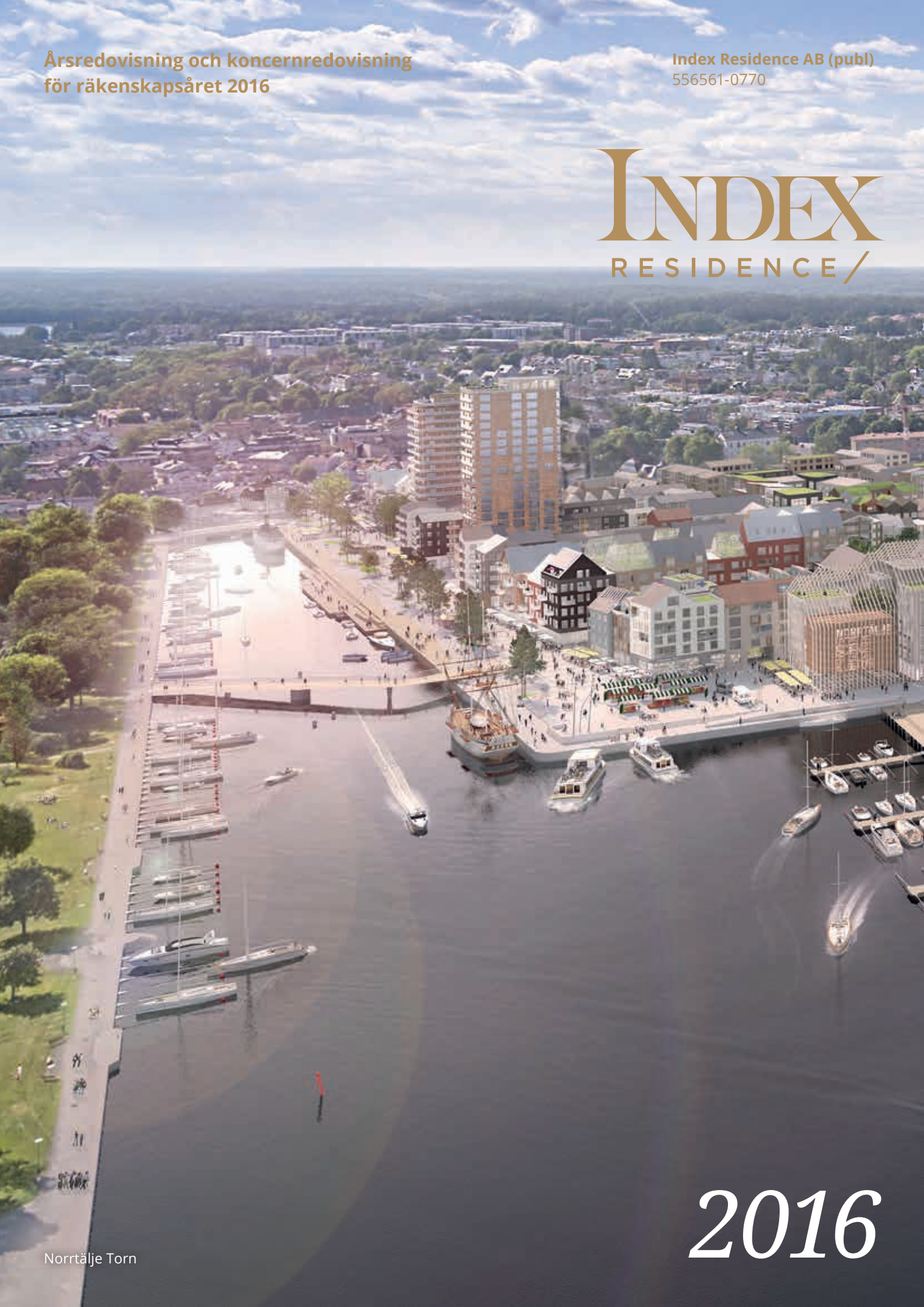


INDEX

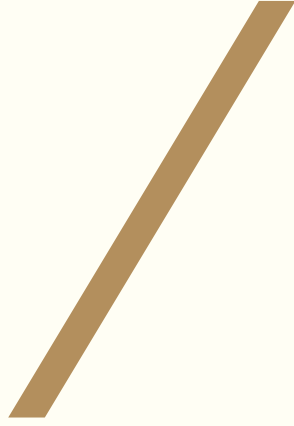
RESIDENCE /



2016



Årsredovisningen omfattar	Sida
1. Index Residence	3
2. Projekt Stockholm Mälardalen	21
3. Finansiella rapporter	31



1.
INDEX
RESIDENCE

Highlights

Koncernen

Soliditet (%)

2016	65
2015	47
2014	41
2013	51
2012	62
2011	58
2010	58
2009	52

Moderbolaget

Soliditet (%)

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

Totala tillgångar

2016	2 098 346
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	1 823 261
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	1 361 297
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	604 596
2015	538 618
2014	488 137
2013	428 105
2012	437 988
2011	491 124
2010	543 104
2009	544 271



VD har ordet



Nya sätt att leva

Enligt Mahatma Gandhi är en människa inte annat än summan av sina tankar; det man tänker det blir man. Jag tror att aforismen passar bra även då det gäller företag. På Index Residence tänker vi förvisso på att människor ska bo i våra fastigheter, men i lika hög grad på hur det är att leva i dem. Och vi tänker på hur vi kan leda utvecklingen istället för att följa den.

Energieffektivitet och god miljö är sedan länge hygienfaktorer i våra fastigheter. 2016 har istället inneburit stor tankemöda för att analysera och förstå framtidens boende. Resultatet av arbetet är ett nytt tjänstekoncept, ”Touch”, vilket vi lanserar i år. I korthet handlar det om att skänka ett boende ytterligare värden, till exempel digitala möjligheter till att beställa mat eller varor online, att erbjuda städhjälp eller kemtvätt, bilpool och båtpool, eller att erbjuda arbetsrum i fastigheterna. Det finns stora möjligheter att addera värdefulla tjänster. Bara fantasin sätter gränser. Vi tänker leda den utvecklingen.

2016 blev året då vi seglade upp som den största privata byggherren i Norrtälje. Del 1, 186 lägenheter i fastigheten Juvelen 1, är klar och inflyttningen började redan under mars. Men vi leder också utvecklingen av Norrtäljes hamnområde. Vårt mål är både att bygga attraktiva lägenheter och att skapa en plats där folk trivs. En förutsättning är att spänna bågen ordentligt under planeringsfasen och sedan arbeta metodiskt fram till dess att hemmen står klara. Eftersom valet av plats är så viktigt så jobbar vi gärna på platser vi väl känner till. Våra projekt utvecklas alltid i nära samarbete med kommunen och arkitekterna. Vi presenterar varje projekt som ett tydligt koncept och med ett unikt varumärke för att appellera på framtida köpare. Och alla inblandade – boende, kommun, aktieägare och obligationsinnehavare – ska vara nöjda då projektet är i mål. Norrtälje hamn tjänar som ett mönsterexempel på hur det arbetet går till.

Ur vår portfölj i Florida har vi tidigare sålt två färdigställda hyresfastigheter. I skrivande stund är ytterligare tre hyresfastigheter under försäljning. Våra fastigheter är mycket attraktiva hos investerare på den lokala marknaden. Vi avser att avyttra fler fastigheter för att i skyndsamt takt återbetala vår investering i Florida.

2016 såg också starten av ett samarbetsbolag med Nokon Bostad, vilket erbjuder oss en geografisk närvaro vi tidigare saknade. Initialt fick det nystartade bolaget en bostadsportfölj om cirka 230 lägenheter i Gnesta, Nyköping och Trosa.

Året dessförinnan förvärvade Index Residence 20 procent av Odalen Fastigheter, vilket utvecklats över förväntan under 2016. Odalen bygger och utvecklar bland annat fina och moderna boenden för äldre med extra vårdbehov, långt bort från institutionsliknande korridorer och opersonliga miljöer. Det är en tillväxtmarknad med stor potential. Jag och mina kollegor ska tänka minst lika hårt under 2017.

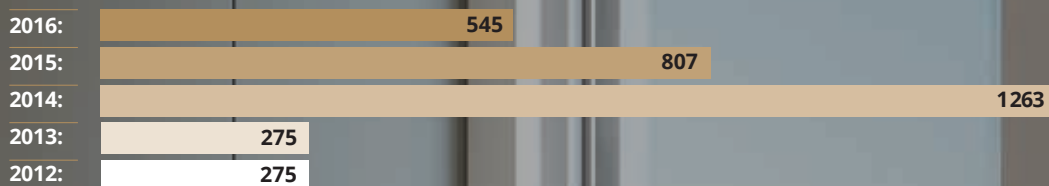
Stockholm i april 2017

Rickard Haraldsson

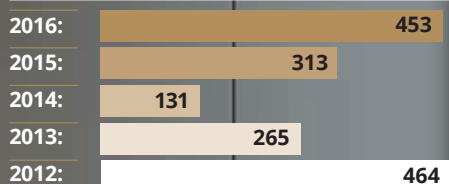
VD

Vår portfölj

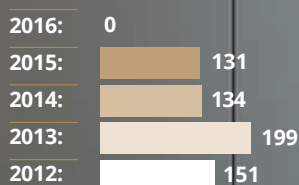
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



Antal bostäder under produktion



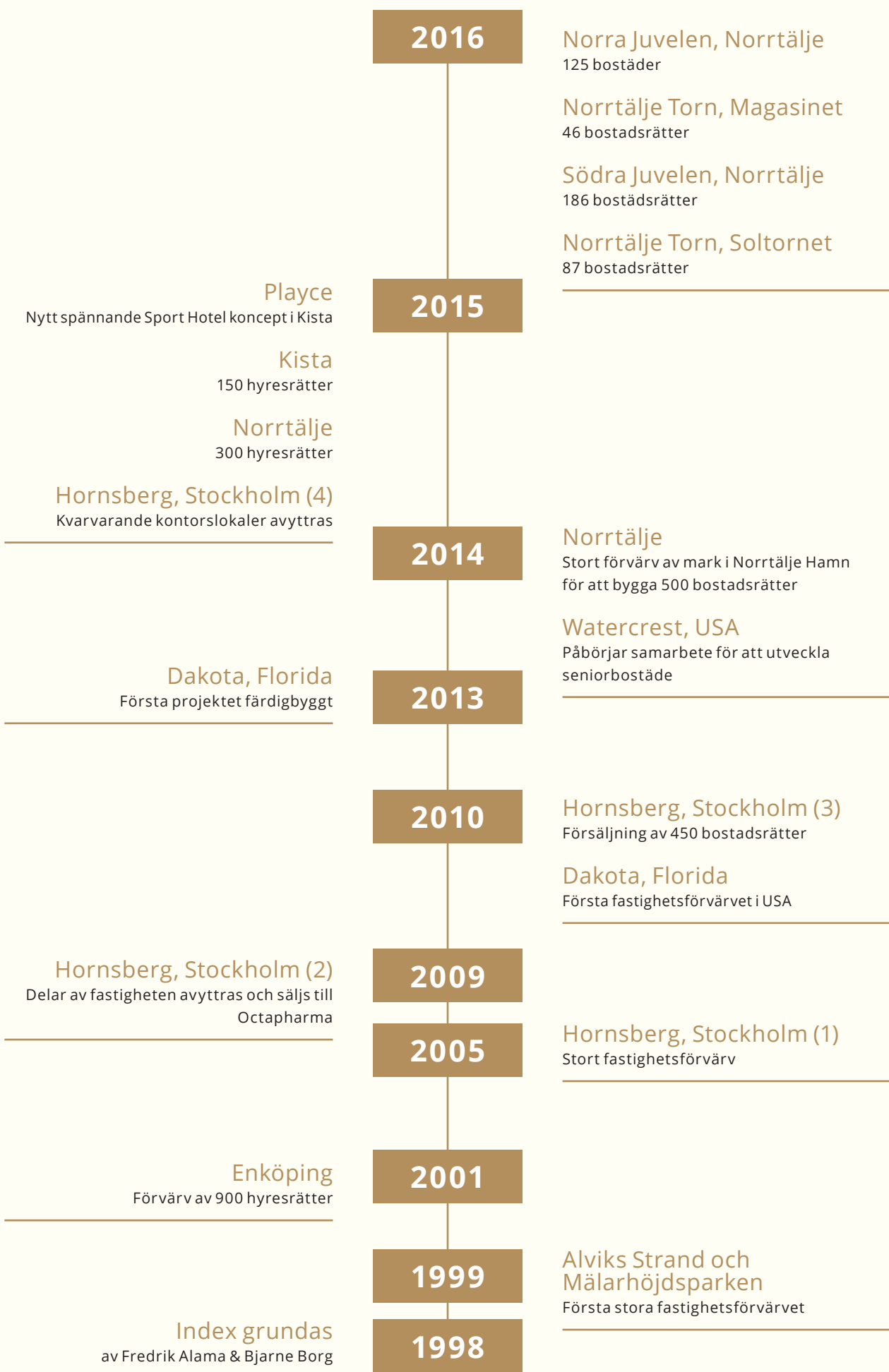
Antal inflyttade bostäder under perioden



Totalt antal bostäder i portföljen



Milstolpar ur Index Residence historia





Om oss

Vår passion är att skapa moderna bostäder i harmoniska omgivningar med inbyggd livskvalitet. Vi vill att fler människor ska ha möjlighet att bo i hus med högt arkitektoniskt värde som bidrar till att göra vardagen både enklare och härligare. Bostäder som tillgodoser behov, men också drömmar.

För att kunna göra det måste vi förstå hur människor faktiskt lever. Index Residence ska hela tiden utvecklas och förändras i samma takt som människors liv utvecklas och förändras.



Företagsledning



Rickard Haraldsson, CEO

VD Index Residence sedan 2009.

Tidigare Head of Corporate Finance på Avanza Bank och Grant Thornton Corporate Finance Lead Advisory i Stockholm och London. MBA från University of Southampton Management School, B.A i Finance från University Westminster Business School.



Marie-Louise Alama, CFO

Chief Financial Officer sedan 2008.

Civilekonom. Tidigare ekonomichef och redovisningschef inom läkemedelsindustrin samt ett flertal år på Skatteverket.

Styrelse



Bjarne Borg, medgrundare och styrelseordförande

Grundade Index Residence AB tillsammans med Fredrik Alama 1998.

Startade sitt första företagsprojekt redan vid 14 års ålder och gjorde sin första fastighetsinvestering i 20-årsåldern. Innehaft positioner som konsult, chef och styrelseledamot inom områdena försäljning, redovisning, skatt, fastighet/bygg. Expert på den nordamerikanska fastighetsmarknaden.



Arne Weinz, styrelseledamot

Arne är en erfaren entreprenör med bred erfarenhet från flera branscher, i synnerhet callcenterindustrin.

Efter två decenniers erfarenhet av vd-arbete har han utvecklat en egen ledarskapsfilosofi, som han beskriver i sin bok "Den snabbaste vägen".

Arne är född 1957 och har en civilingenjörsexamen i industriell ekonomi från Tekniska högskolan vid Linköpings universitet (LiTH).



Rickard Haraldsson, CEO

VD Index Residence sedan 2009.

Tidigare Head of Corporate Finance på Avanza Bank och Grant Thornton Corporate Finance Lead Advisory i Stockholm och London. MBA från University of Southampton Management School, B.A i Finance från University Westminster Business School.

Våra värderingar

Ambitiösa

Vi är ambitiösa i allt som vi gör. Om vi är mer fokuserade, har större kunskap och tar utmaningarna på allvar blir belöningarna större – både för oss och för de boende.

Handlingskraftiga

Kreativt tänkande har bara ett verkligt värde om det också förenas med handlingskraft som omsätter idéer till färdigbyggda bostäder som människor kallar för "hemma".

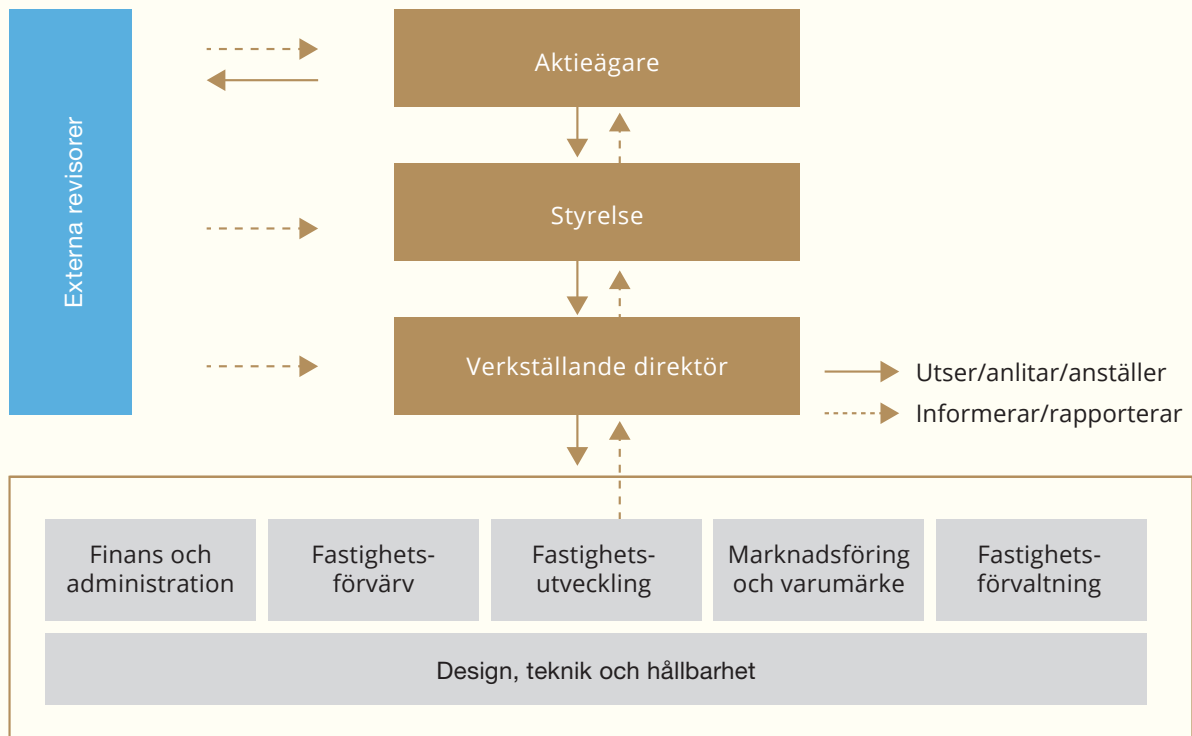
Fantasirika

Alla projekt börjar som en idé i någons huvud. Därför är fritt och kreativt tänkande – förmågan att se bortom konventioner och det förväntade – grundläggande egenskaper för utveckling och tillväxt. Vi tror på kreativ visualisering – det vill säga, om någon kan drömma det, kan vi realisera det.

Innovativa

Alla idéer är värda att utmanas. Vi utesluter aldrig att det går att göra annorlunda, att det kanske finns ett annat sätt att tänka, göra och bygga. Innovation och landvinningar är inte resultatet av ett jättekliv, utan av en miljon steg som slutligen leder till skifte och förändring.

Bolagsstyrning



Vår verksamhet

Vi tror på en passionerad process som består av det vi kallar strategiska förvärv, kreativ fastighetsutveckling, och starka varumärken. Kombinerat med gedigen byggteknik och stabil finansiering leder detta till hållbara – och mycket attraktiva – boendemiljöer.





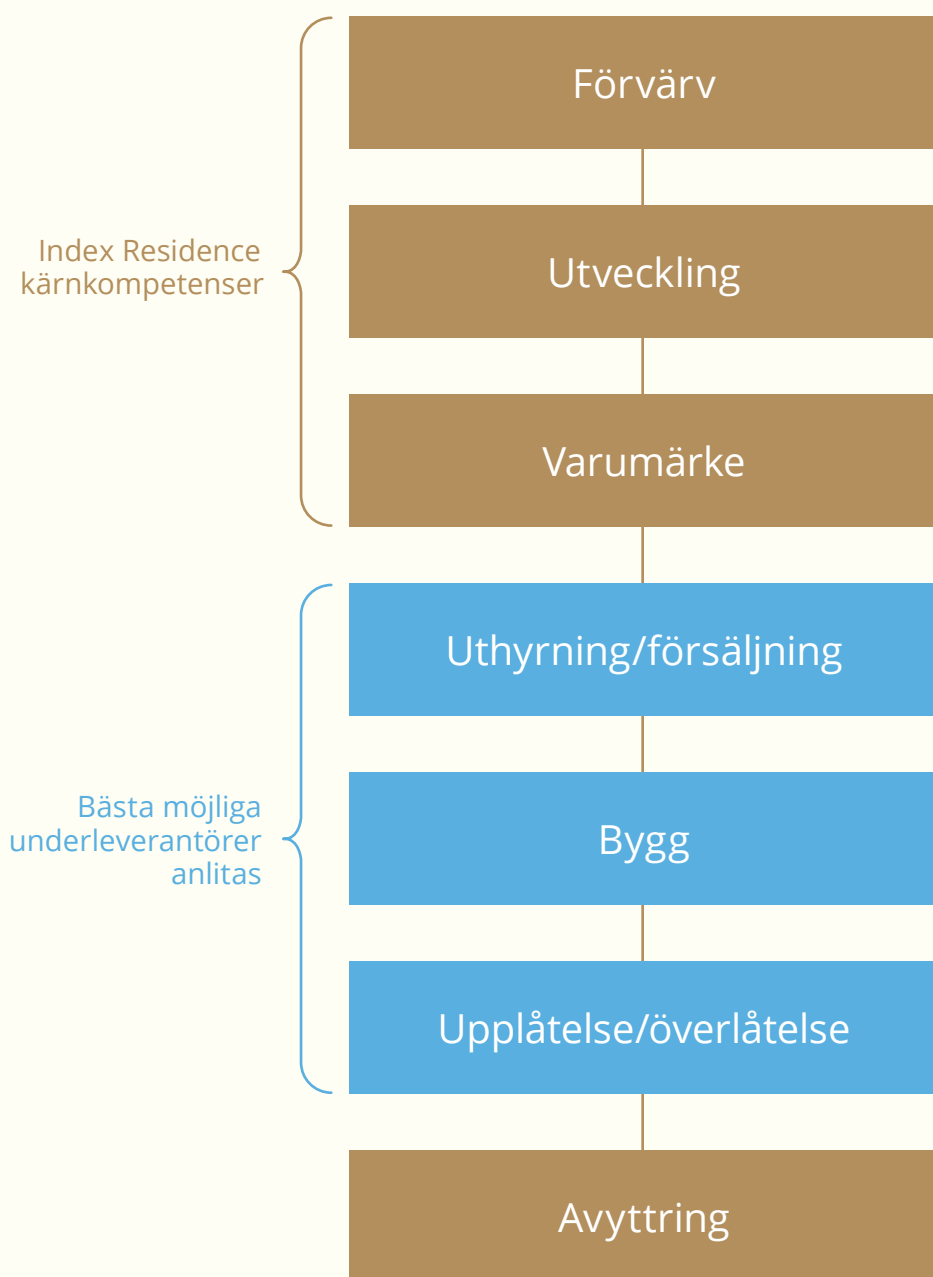
Framgångsrik affärsmodell

Tydlig och fokuserad affärsmodell

Grunden till vår framgång är ett ambitiöst och metodiskt processarbete från idé till färdigt hem. Första steget är att välja rätt objekt. Den starka lokala förankringen säkerställer ett bra val. I nästa steg utvecklas projektet tillsammans med kommun och arkitekter, och entreprenörer handlas upp för byggnation. Parallellt utvecklas i tredje steget ett genomarbetat och målgruppsinriktat koncept med ett tydligt varumärke.

Denna process styr arbetet och säkerställer ett bra slutresultat för alla – boende, kommun och aktieägare.

Organisatoriskt har Index Residence medvetet valt bort egen byggentreprenad och försäljning. Vi har medvetet och konsekvent byggt upp en liten "slimmad" organisation bemannad med experter inom de strategiska nyckelområdena – förvärv, utveckling och varumärke.

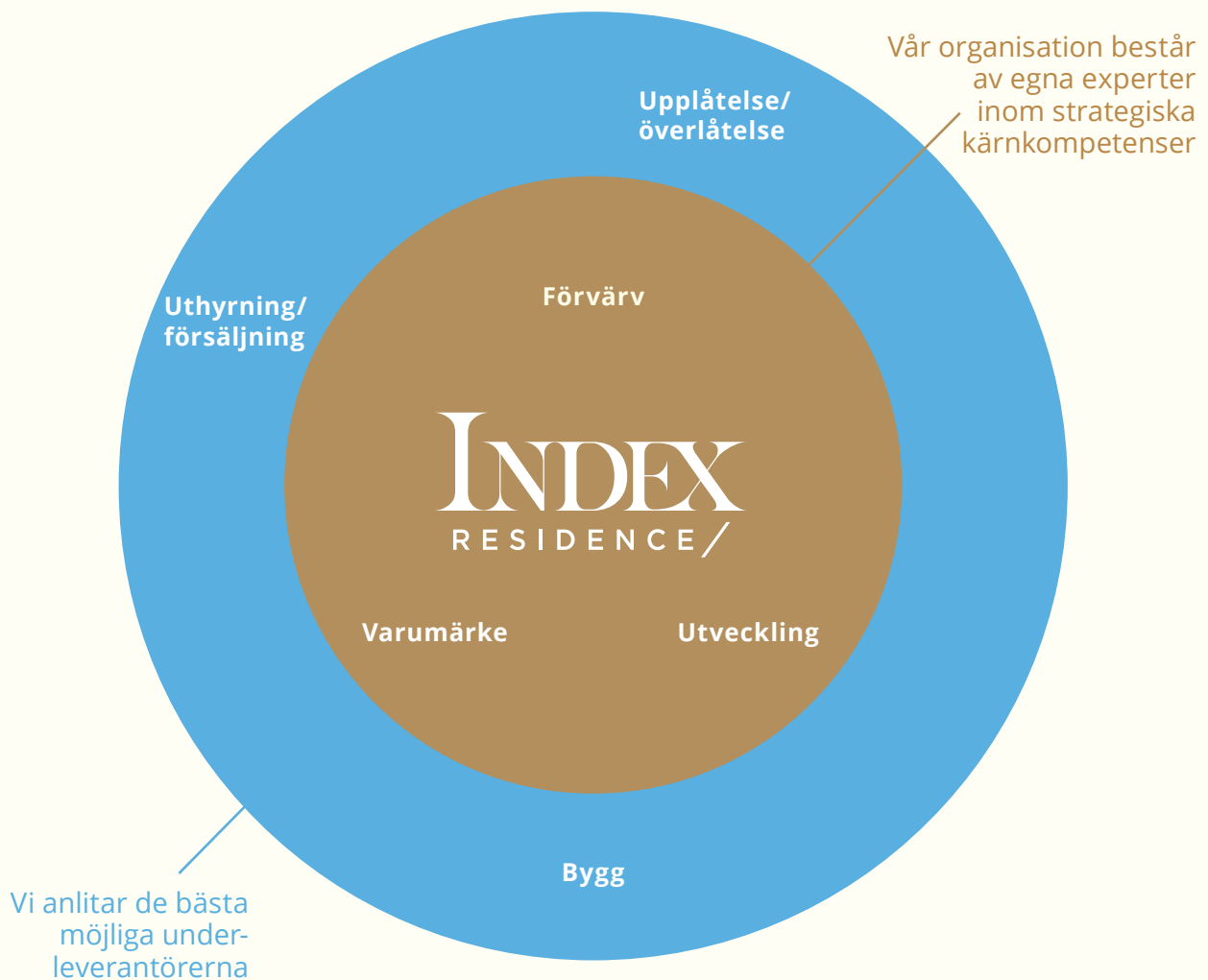


Dynamisk expertorganisation

Egna specialister och utvalda partners

Index Residence har en tajt och dynamisk specialistorganisation som samarbetar med marknadens bästa partners för att utveckla och färdigställa attraktiva bostäder. Modellen ger förutsättningar att utveckla specialistkompetens som verkligen gör skillnad och flexibilitet att snabbt växla upp och ned projektvolym. Den gör Index Residence snabbfotad med bibehållen hög kvalitet.

Index Residence har däremot ingen egen byggtreprenadverksamhet eller egen försäljningsorganisation, utan har byggt upp en stark kompetens inom upphandling där vi knutit till oss de bästa entreprenörerna och underleverantörerna för att säkerställa bästa möjliga projektgenomförande och slutresultat.



Vår filosofi

Som arbetsgivare strävar Index Residence efter att erbjuda en av Sveriges mest attraktiva arbetsplatser. Vårt mål är en sund och stark kultur där individen står i centrum och inspireras att påverka det egna arbetet såväl som företaget i stort.

Som samarbetspartner strävar vi efter att vara det självklara valet. Vår målsättning är att alltid behandla våra partners såsom vi själva vill bli bemötta – med respekt, ärlighet och pålitlighet.







Hållbara boendemiljöer

För Index Residence är miljö och hållbarhet en integrerad del av arbetet med att utveckla bostäder. Sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter samverkar för att skapa långsiktigt hållbara boendemiljöer. Omsorg och noggrannhet genom hela processen från idé till färdigt hem ger boendemiljöer av hög kvalitet.

Med hänsyn till varje projekts unika förutsättningar strävar Index efter att utnyttja platsen så bra som möjligt. För att säkerställa en bra livsmiljö i ett bredare perspektiv vinnlägger sig Index om att skapa ett så attraktivt närområde som möjligt, med gårdar, parker och service. Är läget sjönära eftersträvar Index Residence att så många som möjligt ska kunna uppleva vattnet. Förståelse för platsen och den boendes behov är en förutsättning för att kunna utveckla långsiktigt hållbara bostäder. Dialog med kommuner, samarbetspartners och boende är viktiga för att inhämta kunskap och identifiera möjligheter för den aktuella platsen. Index Residence fäster också stor vikt vid estetiska kvaliteter för att därigenom skapa en i vardagen väl fungerande och tilltalande boendemiljö.

Miljöaspekter beaktas på flera sätt. De krav som regering, kommuner och myndigheter ställer lägger grunden, men Index Residence strävar högre än så. I samarbete med arkitekter, byggtreprenör och andra partners gör Index Residence aktiva val för att bostadsprojekten ska bli energieffektiva, resurssnåla och sunda. Detta sker bland annat genom att ta hänsyn till miljöaspekter vid projektering av fastigheten som helhet, utformningen av de enskilda lägenheterna samt vid val av material och vitvaror. Index Residence arbetar kontinuerligt för att minska sitt miljöavtryck. Målet är att skapa bostäder som minimerar byggnadernas miljöpåverkan under hela dess livstid.

Index Residence ambition att utveckla moderna, hållbara boendemiljöer medför att hållbarhetsaspekter får en allt högre prioritet. Index Residence avser därför att fördjupa dialogen med sina olika intressentgrupper med målsättningen att utveckla och förbättra hållbarhetsarbetet.

Våra intressenter



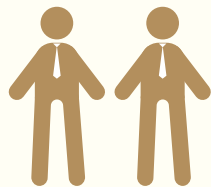
Kunder

Index Residence kunder är främst bostadsrättsföreningar och privatpersoner. Under några år efter att ett projekt färdigställts har Index vanligtvis en representant i bostadsrättsföreningens styrelse för att säkerställa en bra överlämning.



Leverantörer

Som specialistorganisation samarbetar Index Residence med en rad leverantörer, allt från arkitekter och byggföretag till olika typer av andra specialiserade konsulter. För att kvalificera sig som partner måste varje partner uppfylla särskilda kriterier. Index Residence strävar efter att säkerställa att samtliga parter har en god bild av projektet som helhet och efter att samarbeten ska präglas av öppen dialog och god affärsetik.



Medarbetare

Index Residence har en liten specialistorganisation med starkt engagemang. En öppen dialog, friska medarbetare och en god arbetsmiljö är en förutsättning för Index Residence framgång.



Samhället

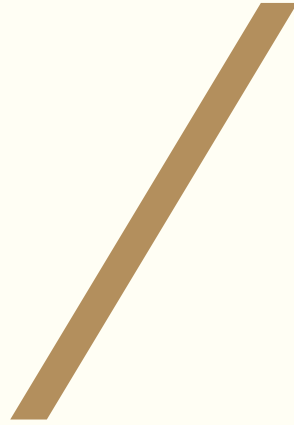
Samhällets förtroende är nödvändigt för att Index Residence ska kunna nå visionen för enskilda projekt och företaget i stort. Index Residence strävar därför efter att uppfattas som transparent och uppriktig i sin kommunikation.



Ägare

Index Residence ägare mår om en långsiktigt hållbar affärsmodell.

I



2.

*PROJEKT
STOCKHOLM
MÄLARDALEN*

Vår Vision

Hur ser våra boendedrömmar ut? Större kök, rymligare terrass med utsikt, badrum med spa-känsla eller egen trädgård? Kanske närmare jobbet eller närmare naturen och med havet precis utanför fönstret? Allt exempel på boendedrömmar som vi vet att många människor har och som vi alltid har med oss när vi utvecklar nya boenden.



Men vi stannar inte där. Då människors fritid, jobb och aktiviteter allt mer flyter ihop är det viktigt att livet blir enkelt. I våra bostäder anpassar vi behoven så att det till exempel finns plats för ett gym, ett kontorsrum för distansarbete eller båtplats som du kan se från balkongen. Man ska enkelt kunna boka en grön hyrbil eller fira högtidsdagar i föreningens Kök och Bar. Var med på en video-konferens i husets work lounge där husets egna concierge finns.

Hos Index Residence utvecklar vi bostäder som tillgodoser behov, men också drömmar och som bidrar till att göra vardagen både enklare och härligare.





*”För oss som jobbar
på Index Residence är
Norrtälje Torn
något extra”*

Norrtälje Torn

Titta noga på bilden. Vilket är det bästa läget? Precis, området kring tornen. Det är också just där Index Residence nu bygger Norrtälje Torn.

Det är dock inte ett torn, utan ett helt kvarter bestående av fem fastigheter, varav två torn. Alla lite olika. Men alla utmed vattnet.

–Jag och Fredrik Alama, en av Index Residence grundare, kommer båda från Norrtälje. När vi var små brukade vi cykla på kajen i hamnen. Redan då sa vi till varandra ”Här skulle man bygga ett hus”. Att jag nu också får vara med och göra det är på många sätt omtumlande, säger Magnus Ekman, projektchef.

Intresset för Norrtälje Torn har varit enormt. När den första fastigheten av de fem nådde marknaden tecknades de 87 lägenheterna i ”Soltornet” omgående. I början av maj 2017 är det dags för fastighet nummer två ”Magasinet” med 46 lägenheter och kölistan för att teckna sig där är sedan länge lång.

Sedan kommer resten av fastigheterna ut i rad: Våghuset, Havstornet och sist Båthuset.

–Läget, absolut. Vi pratar om bästa läget i Norrtälje. Men vi bygger också med extra allt. Standarden på de här lägenheterna är premium, säger Magnus Ekman och fortsätter:

–Vår målsättning är att köparna ska

hitta precis den bostad de drömmer om, utan att behöva betala extra för dyra tillval. Tanken är att ge lite hotellkänsla även när du är hemma. Men inte bara det. Visionen är att inte bara bygga lägenheter att bo i utan snarare ett sätt att leva.

–Vi har tagit fram ett koncept för det. Det heter Touch. Jag tror Norrtälje Torn blir först i landet med en sådan fullservice. Du når tjänsterna dygnet runt via en app. I den finns allt du behöver för ett enklare boende, säger Magnus Ekman.

Det innebär att du kan logga in och ett stort utbud av smarta tjänster finns framför dig. Boka grön hyrbil, städning av lägenheten eller tvätt. Låna båt några dygn. Eller boka mötesrum och videokonferens i husets arbetslounge. Om det är något annat du behöver så finns alltid Norrtälje Torns egen concierge där för att hjälpa dig.

–Många boende kommer säkert att pendla till arbeten i Stockholm, och för dem blir tjänsten väldigt livsförenklande, säger Magnus Ekman. Först våren 2019 ska tjänsten gå i skarpt läge. Då börjar inflyttningen i Soltornet.

–Jag vill inte använda ordet prestigeprojekt, men för oss som jobbar

på Index Residence är Norrtälje Torn något extra. Det beror säkert på vår bakgrund. Förslaget till Index Residence startade i Norrtälje. Många av oss bor här, så ja, det är en baby, men så är det med projekt. Ditt senaste projekt är alltid det bästa, säger Magnus Ekman.

Norrtälje Torn är en del av Norrtälje hamn, en helt ny stadsdel som äntligen ger stadsbebyggelsen i skärgårdskommunen kontakt med vattnet. Totalt byggs där 2000 lägenheter. Norrtälje Torn är knappt 500 av dem.

–Index Residence vill vara en samhällsbyggare. I dag är vi den absolut största byggaren i Norrtälje. Så vi är faktiskt det vi vill vara, säger Magnus Ekman.



Våra projekt

*Här är ett urval
av Index Residence
projekt i Sverige*



Playce, Kista. Under utveckling.



Kista Äng. Under utveckling.



Norrtälje Torn, Soltornet. Försäljning pågår.



Norrtälje Juvelen. Försäljning pågår, inflyttning 2017.

INDEX RESIDENCE JOINT VENTURES

Odalen Fastigheter

2014/2015 förvärvade Index Residence 20 procent av Odalen Fastigheter, som sett en stabil tillväxt under 2016. Bakom Index Residence investeringsbeslut ligger att Odalens affärsidé liknar vår. Odalen Fastigheter utvecklar äldreboenden – och precis som Index skräddarsyr bolaget tillsammans med kommuner och beställare helhetskoncept som är anpassade för de specifika verksamheterna och tar hänsyn till platsen och omgivningens förutsättningar.

Det viktigaste för Odalen Fastigheter är att alla projektet genomsyras av kvalitet och att boende kan erbjudas och garanteras den bästa förvaltningen.

För närvarande slutför Odalen Fastigheter ett projekt om 54 äldreboendestäder i Åkersberga kommun, vilket invigs i augusti 2017, samt projekterar för ett äldreboende om 72 äldreboendestäder i Kungsängen, Upplands-Bro kommun. En rad andra spännande projekt står på tur. På en marknad med allt fler äldre svenskar och som alltmer fokuserar på fria val ser Index en mycket god potential för tillväxt i Odalen Fastigheter.

Nokon Bostad

I maj startade Index Residence en joint venture, Nokon Bostad, tillsammans med Nokonkoncernen. Anledningen är att vi ser en stor potential i Nokons projektportfölj, liksom i bolagets egenutvecklade stomsystem.

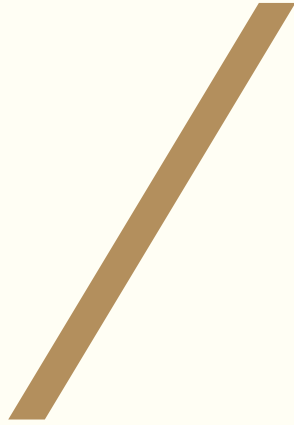
En egen produktion ger oss möjligheter att kontrollera hela värdekedjan, med lägre kostnader och kortare produktionstid som följd. Samtidigt upprättar Nokon Bostad ett brohuvud till en ny geografisk marknad för Index Residence.

Initialt får Nokon Bostad en portfölj om cirka 230 lägenheter i Gnesta, Nyköping och Trosa. Nokon Bostad, som till 33 procent ägs av Index Residence och till 66 procent av Nokon.





Årsredovisningen omfattar	Sida
Förvaltningsberättelse	32
Koncernens rapport över totalresultat	34
Koncernens rapport över finansiell ställning	35
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	37
Koncernens rapport över kassaflöden	38
Moderföretagets resultaträkning	39
Moderföretagets balansräkning	40
Moderföretagets förändringar i eget kapital	42
Moderföretagets kassaflödesanalys	43
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	44
Revisionsberättelse	79



3.

*FINANSIELLA
RAPPORTER*

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Index Residence AB (publ), org nr. 556561-0770 är moderbolag i koncernen. Index Residence AB (publ) har sitt säte i Stockholms kommun i Stockholms län med besöksadress Kungsträdgårdsgatan 18, 103 95 Stockholm.

Styrelsen och verkställande direktör för Index Residence AB (publ) får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2016.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Index Residence AB (publ) är ett bolag till hälften ägt av Capstone Management AB (org. nr 556666-3000) och till hälften av Samisa Management AB (org. nr. 556666-2051).

VERKSAMHETEN

Koncernen utvecklar och bygger bostäder företrädesvis i Stockholms- och Mälardalsregionen. Gemensamt för alla våra projekt är att skapa moderna bostäder i harmoniska omgivningar med inbyggd livskvalitet. Koncernen investerar och finansierar även genom sin systerkoncern Index Enterprise LLC i fastighetsprojekt i delstaten Florida, USA. Koncernens investeringar i fastigheter finns alltså främst i egna dotterbolag, men även i intressebolag och närstående bolag.

Utöver fastigheter har koncernen via en systerkoncern investeringar i ett kraftverk drivet av biomassa, en så kallad Renewable Energy Facility beläget i Ajax utanför Toronto, pro-

vinen Ontario, Kanada. Index Residence AB (publ) har stora fodringar gentemot kraftbolaget.

Bolag inom koncernen säljer managementtjänster samt förvaltnings- och ekonomitjänster till sina dotterbolag och till systerkoncernen Index Equity Sweden AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER 2016

Under 2016 har koncernen fortsatt utveckla kärnverksamheten i Stockholm (Mälardalen) och i Florida, genom systerkoncernen Index Enterprise LLC. I slutet av 2016 har vi till antalet lägenheter under utveckling en fördelning om ca 45 % i Stockholm (Mälardalen) och 55 % i Florida.

RESULTAT OCH STÄLLNING 2016

Koncernens resultat före skatt uppgick till 299 Mkr (-17 Mkr) och balansomslutningen uppgick till 2 098 Mkr (2 354 Mkr). Utvecklingen av kursen i USD och CAD har resulterat i en positiv valutakurseffekt på 103,2 Mkr (8,8 Mkr). Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida och i Canada. De minskade personalkostnaderna beror på att bolaget har avyttrat delar av sin organisation i Canada. Avyttringen har även lett till omklassificering av lånefordringarna från koncerninterna till övriga fordringar.

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Kkr	2016	2015	2014	2013	2012
Omsättning	56 381	58 999	72 973	64 685	91 878
Rörelseresultat	162 666	16 208	7 327	-19 360	-200 328
Finansiella poster, netto	135 903	-33 628	104 446	12 979	194 474
Periodens totalresultat	270 169	59 165	105 640	-2 981	56 203
Balansomslutning	2 098 346	2 353 760	1 909 880	1 591 200	1 631 563
Resultat efter skatt	276 530	58 549	101 530	-4 917	52 126
Resultat per aktie	2 702	592	1 056	-30	562
Rörelsemarginal %	289	27	10	-30	-218
Soliditet %	65	47	41	30	59

Definitioner av nyckeltal:

Rörelsemarginal % Rörelseresultat genom omsättning
Soliditet % Eget kapital genom totalt kapital

KASSAFLÖDET

Bolaget är inne i en intensiv expansionsfas. Att utveckla fastigheter är mycket kapitalintensivt. Kassaflödet för bolagets investeringar kommer främst från eget kapital, banklån, obligationslån samt avyttring av fastighetsprojekt. När det gäller bolagets investeringar i bostadsprojekt så erhåller bolaget ett positivt kassaflöde först då inflyttning skett. Bolaget investerar främst i utvecklingsfastigheter där bolaget är med och driver detaljplaner. Det positiva med att investera i projekten i ett tidigt stadium är att bolaget därigenom kan ta del av hela värdekedjan. Detta ger högre vinster men längre ledtider.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under året till -63 896 ksek (676 ksek). Förändringen hänför sig till minskning av upplupna kostnader avseende upparbetade ej fakturerade kostnader i projekten.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 4 476 ksek (416 772 ksek). Förändringen hänför sig till minskning av lån till systerkoncerner, ökning av fordringar till intressebolag, Arkensvik AB och Index Berinne Real Estate och försäljning av dotterbolag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under året till -77 405 ksek (-353 901 ksek). Förändringen speglar återbetalning av lån och utdelning till ägarna.

LIKVIDITETEN

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 53 Mkr (186 Mkr). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

OMSTRUKTURERING

Under 2016 har koncernen fortsatt sitt omstruktureringsarbete för att renodla verksamheten och tydliggöra koncernens kärnverksamhet; bostadsutveckling

Index Energy Mill Road Corp

Som ett led av nämnda omstrukturering sålde Index Residence AB (publ) i mars 2016 sitt dotterbolag Index Energy Mill Road Corp. Avyttringen har skett till en systerkoncern. Avyttringen gjordes i enlighet med villkoren för Bolagets utestående obligationslån, vilket bland annat innebär att obligationsinnehavarnas agent informerades om avyttringen, att den genomfördes på marknadsmissiga villkor, baserat på en värderingsrapport från tredje man. Index Residence AB (publ) lånefordringar på bolaget har efter avyttringen omklassificeras från koncernfordringar till Övriga långfristiga fordringar.

Dalringen Gunnebo AB

Koncernen har i juli 2016 sålt fastigheterna Gunnebo 1:109 och Gunnebo 1:110 i Västervik. Försäljningen omfattar 182 totalt bostäder och 9 kommersiella lokaler.

Fastighets AB Kalmarsand

Den 5 december 2016 sålde Index Residence Holding AB fastigheterna Spånga 1:8, Spånga 1:11 och Bista Soldattorp 1:1. Vinsten är redovisad under resultat från andelar i dotterbolag.

Arkensvik AB

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. Projekt Juvelen 1 och Juvelen 2, beläget vid Kommunhuset i Norrtälje och består av drygt 300 väldefinierade lägenheter.

Försäljningen av Projekt Juvelen 1 har delats upp i två försäljningsetapper. Etapp I som består av 83 bostäder i trapphus ett till fem startade i december 2016. Under december 2016 såldes 32 av de 83 bostäderna som omfattas av etapp 1. Per dags datum har 65 av de 83 bostäderna i Etapp I sålts. Säljstart för etapp II med de resterande 102 bostäderna har skett under mars månad 2017. Inflyttning sker jämt under perioden mars till december 2017. Per dags datum har 25 av de 103 bostäderna i Etapp II sålts.

Projektering pågår i Juvelen 2 och produktionsstarten beräknas till oktober 2017. Juvelen 2 innefattar uppförande av 125 lägenheter med beräknad inflyttning under 2019.

ÖVRIGA FASTIGHETSPROJEKT

Norrtälje Hamn, Norrtälje kommun

Koncernen har sålt mark i Norrtälje hamn till kommunen för 36,2 Mkr. Denna post är redovisad under Övriga rörelseintäkter.

Under projektnamnet Norrtälje Torn uppför Index 468 bostäder bestående av 5 kvarter. Förutom bostäder innehåller projektet även 12 lokaler.

Det första kvarteret, projekt Soltornet, i Norrtälje Torn säljstartades under andra halvåret 2016. Per 31 december 2016 var 76 av totalt 87 bostäder sålda. Detaljplanen vann laga kraft under sista kvartalet 2016 och bostäderna beräknas stå klara för inflyttning under första kvartalet 2019.

Det andra kvarteret, projekt Magasinet består av 46 bostadsrätter. Säljstart har skett i april 2017 och bostäderna förväntas stå klara i juni 2019. Detaljplanen vann laga kraft i oktober 2016.

Detaljplanarbetet för kvarteren Våguset, Havstornet och Båthuset fortlöper enligt plan och beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 2017, samt första kvartalet 2018 och 2019. Kvarteren består av 335 bostäder. Byggstart för kvarteret Våguset planeras till första kvartalet 2018.

STÄLLNING PÅ MARKNADEN

Vi anser att vår ställning som en oberoende aktör inom bostadsutveckling är mycket god. De marknader som vi är verksamma på, har en underliggande stabil marknadsutveckling. Vår bedömning är att den utvecklingen kommer att fortsätta under 2017.

MEDARBETARE

Antalet anställda i koncernen uppgick under 2016 till 30 st (35 st).

KOMMUNIKATION

Index Residence AB (publ) har under året färdigställt kommunikationsstrategi och varumärkesplattform för koncernen. Alla koncernens olika kommunikativa enheter berörs av den nya plattformen där bland annat de nya portalerna för indexresidence.se och indexresidence.com är lanserade.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER I VERKSAMHETEN

AFFÄRSRISK

Fastighetssektorn påverkas särskilt av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturen utveckling, tillväxt, sysselsättning, graden av nybyggnation, infrastrukturförändringar, befolkningstillväxt, inflation och räntor. Dessutom kan koncernen komma att exponeras för det nya skatteförslaget kring paketering av fastigheter.

VALUTARISK

Bolaget verkar internationellt och utsätts för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar. Valutarisk uppkommer i samband med affärstransaktioner, redovisning av tillgångar, skulder samt nettoinvesteringar i utlandet. Det kan inte uteslutas att bolagets avkastning kan påverkas av valutakursförändringar till utländsk valuta.

INVESTERINGSRISK

Investeringar gjorda i bolaget är också förknippade med tekniska risker. Dessa är förknippade med den löpande fastighetsförvaltningen av egendom och anläggningar och betydande oförutsedda kostnader kan inte uteslutas. Om sådana tekniska brister i fastigheterna skulle uppstå, kan de orsaka en betydande ökning av kostnaderna för investeringar och kommer därför att ha en negativ inverkan på koncernens avkastning och finansiella ställning.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Koncernens framtidsutsikter är goda. Den svenska projektportföljen uppgår till 1 300 bostäder. Koncernen har en projektportfölj om ca 2 900 bostäder under utveckling tillsammans med systerkoncernen, Index Enterprise LLC, vars investeringar finansieras av Index Residence AB (publ). Detta inkluderar systerkoncernens pågående och framtida produktion i Florida, USA.

Marknadsutvecklingen inom bostäder i Storstockholm och Mälardalen är fortsatt mycket stark. I kombination med dagens låga ränteläge, som förväntas kvarstå på en låg nivå under 2017, är koncernens framtidsutsikter mycket goda.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Index Residence AB (publ) årsredovisning 2016 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	498 618 258
Fond till utvecklingsutgifter	-207 060
årets resultat	93 978 347
	592 389 545

Disponeras så att i ny räkning överförs 592 389 545

Företagets och koncernens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2016	2015
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	5, 6	17 803	43 594
Övriga rörelseintäkter	10	38 578	15 405
Summa		56 381	58 999
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster		-30 555	-21 239
Övriga externa kostnader	8, 41	-40 319	-27 511
Personalkostnader	9, 42	-17 025	-21 049
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	20, 22	-13 074	-3 477
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	21	-	-9 795
Resultat från andelar i koncernföretag	11	191 338	8 459
Resultat från andelar i intresseföretag	12	15 920	31 821
Summa rörelsekostnader		106 285	-42 791
		162 666	16 208
Rörelseresultat			
Finansiella intäkter	14	297 200	233 759
Finansiella kostnader	14	-161 297	-267 387
Finansiella poster – netto	14, 19	135 903	-33 628
		298 569	-17 420
Resultat före skatt			
Inkomstskatt	18	-22 039	75 969
Årets resultat		276 530	58 549
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:			
Valutakursdifferenser		-6 361	616
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt		-6 361	616
Summa totalresultat för året		270 169	59 165
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		276 530	59 378
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-829
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderföretagets aktieägare		270 169	59 994
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-829

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i KSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella tillgångar	20		
Koncessioner			10 323
Balanserade utvecklingsutgifter		1 707	277
Summa immateriella tillgångar		1 707	10 600
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	21	32 607	77 209
Byggnader och mark	22	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	22	4 929	2 129
Pågående nyanläggningar	22	-	642 298
Summa materiella anläggningstillgångar		37 536	721 636
Finansiella anläggningstillgångar			
Innehav i intresseföretag	15	21 106	751
Innehav i joint ventures	16	6 396	2 941
Övriga långfristiga fordringar	23, 26, 46	1 538 655	991 914
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	26	5 000	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 571 157	1 003 106
Uppskjutna skattefordringar	24	-	-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 610 400	1 735 342
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	26, 30, 46	308 849	299 260
Kundfordringar	26, 28	8 808	10 358
Skattefordringar		62	62
Fordringar hos intresseföretag	46	89 935	-
Övriga fordringar	26, 29	20 779	44 100
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	26	-	15 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	2 993	7 307
Derivatinstrument	26	3 410	6 924
Likvida medel	26, 32	53 110	186 407
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	33	-	49 000
Summa omsättningstillgångar		487 946	618 418
SUMMA TILLGÅNGAR		2 098 346	2 353 760

Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital	34	10 000	10 000
Reserver		4 468	10 829
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 346 829	1 093 124
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Summa eget kapital		1 361 297	1 113 953
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning	3, 35	15 661	379 190
Obligationslån	3, 35	371 980	369 909
Derivatinstrument	3, 26, 27	9 413	73 986
Övriga långfristiga skulder	3, 36	84 233	119 128
Uppskjutna skatteskulder	24	64 673	73 097
Övriga avsättningar	43	2 753	3 162
Summa långfristiga skulder		548 713	1 018 472
Kortfristiga skulder			
Upplåning	3, 35	43 885	13 414
Leverantörsskulder	3, 26	11 783	77 515
Aktuella skatteskulder		19 902	25 581
Derivatinstrument	3, 26, 27	43 136	1 410
Övriga skulder	3, 37	65 655	86 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	3 975	17 174
Summa kortfristiga skulder		188 336	221 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 098 346	2 353 760

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till Moderföretagets aktieägare

Belopp i KSEK	Not	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2015 enligt IFRS		10 000	10 213	1 062 146	1 082 359	2 136	1 084 495
Årets resultat		-	-	59 378	59 378	-829	58 549
Övrigt totalresultat		-	616	-	616	-	616
Summa totalresultat		-	10 829	59 378	59 994	-829	59 165
Lämnad utdelning		-	-	-28 400	-28 400	-	-28 400
Avyttring dotterbolag		-	-	-	-	-1 307	-1 307
Summa tillskott från och värdeöverföringar till aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		-	-	-28 400	-28 400	-1 307	-29 707
Utgående balans per 31 december 2015		10 000	10 829	1 093 124	1 113 953	-	1 113 953
Ingående balans per 1 januari 2016		10 000	10 829	1 093 124	1 113 953	-	1 113 953
Årets resultat		-	-	276 530	276 530	-	276 530
Övrigt totalresultat		-	-6 361	-	-6 361	-	6 361
Summa totalresultat		-	-6 361	276 530	270 169	-	270 169
Lämnad utdelning		-	-	-28 000	-28 000	-	-28 000
Tillskjutet kapital		-	-	5 175	5 175	-	5 175
Summa tillskott från och värdeöverföringar till aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		-	-	-22 825	-22 825	-	-22 825
Utgående balans per 31 december 2016		10 000	4 468	1 346 829	1 361 297	-	1 361 297

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Räkenskapsåret		
	Not	2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		298 569	-17 420
Avskrivningar		918	3 477
Orealiserade värdeförändringar	21	-	9 795
Övriga ej likviditetspåverkande poster	44	-110 692	28 802
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-132 361	-23 049
Betald ränta		-54 940	-49 313
Erhållen ränta		28 851	32 998
Inkomstskatter		-32 882	-1 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		-2 537	-15 925
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Minskning av varulager och pågående arbeten		-9 823	2 400
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 628	239
Förändring av kortfristiga skulder		-34 908	13 962
Summa förändring av rörelsekapital		-61 359	16 601
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-63 896	676
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-1 839	-282
Köp av materiella anläggningstillgångar	22	-4 230	-101 921
Försäljning av andelar i koncernföretag	11	-135 159	422 004
Förvärv i intresseföretag och joint ventures	15, 16	-17 917	-620
Resultat från intressebolag och joint ventures		28 550	254 800
Förändring av lån till intresseföretag		-89 935	922
Förändring övriga långfristiga fordringar	23	225 006	-158 131
Kassaflöde från investeringsverksamheten		4 476	416 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 260	108 851
Amortering av lån		-59 840	-434 352
Tillskott av kapital		5 175	-
Erhållen/lämnad utdelning		-28 000	-28 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-77 405	-353 901
Årets kassaflöde		-136 825	63 547
Minskning/ökning av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		186 407	132 351
Kursdifferenser i likvida medel		3 528	-9 491
Likvida medel vid årets slut	32	53 110	186 407

Moderföretagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2016	2015
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	6, 7	1 943	1 897
Summa rörelsens intäkter		1 943	1 897
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster		-	-15
Övriga externa kostnader	8	-20 534	-17 803
Personalkostnader	9	-10 264	-10 566
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	20, 22	-103	-70
Summa rörelsens kostnader		-30 901	-28 454
Rörelseresultat		-28 958	-26 557
Resultat från andelar i koncernföretag	11	11 834	-208 174
Resultat från andelar i intresseföretag	12	28 200	244 300
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13, 19	104 195	-2 121
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14, 19	173 443	169 204
Räntekostnader	14, 19	-118 618	-94 910
Resultat efter finansiella poster		170 096	81 742
Resultat före skatt		170 096	81 742
Bokslutsdispositioner	17	-48 810	10 696
Skatt på årets resultat	18	-27 308	-13 557
Årets resultat		93 978	78 881

I moderföretaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderföretagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utvecklingsutgifter	20	207	
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	22	757	824
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	154 792	58 932
Fordringar hos koncernföretag	26	77 101	722 548
Andelar i intresseföretag		-	-
Andelar i joint ventures		1 532	2 332
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	26	-	-
Andra långfristiga fordringar	23, 26	1 420 479	792 293
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 653 904	1 576 105
Summa anläggningstillgångar		1 654 868	1 576 929
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	26	1 761	1 487
Fordringar hos koncernföretag	26	112 275	89 478
Fordringar hos intressebolag och joint venture		4 047	
Övriga fordringar	26, 29	8 205	4 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	2 353	2 478
Summa kortfristiga fordringar		128 641	97 830
Kassa och Bank	26, 32	39 752	42 828
Summa omsättningstillgångar		168 393	140 658
SUMMA TILLGÅNGAR		1 823 261	1 717 587

Moderföretagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	34	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		207	
Summa bundet eget kapital		12 207	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		498 411	447 737
Årets resultat		93 978	78 881
Summa fritt eget kapital		592 389	526 618
Summa eget kapital		604 596	538 618
Obeskattade reserver		76 500	35 200
Avsättningar			
Övriga avsättningar	43	49 139	6 443
Långfristiga skulder			
Obligationslån	35	371 980	369 909
Skulder till koncernföretag	26	660 653	661 968
Summa långfristiga skulder		1 032 633	1 031 877
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	26	1 802	949
Skulder till koncernföretag	26	12 442	31 459
Skulder till intresseföretag	26	-	-
Aktuella skatteskulder		19 673	21 112
Övriga skulder	26, 37	20 950	42 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	5 526	9 121
Summa kortfristiga skulder		60 393	105 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 823 261	1 717 587

Moderföretagets förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK	Not	Bundet eget kapital		Fond för utvecklingskostnader	Fritt eget kapital	
		Aktiekapital	Reservfond		Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2015	34	10 000	2 000		476 137	488 137
Totalt resultat						
Årets totalresultat		-	-		78 881	78 881
Lämnat utdelning		-	-		-28 400	-28 400
Summa totalresultat		-	-		50 481	50 481
Utgående balans per 31 december 2015		10 000	2 000		526 618	538 618
Ingående balans per 1 januari 2016		10 000	2 000		526 618	538 618
Totalresultat						
Årets totalresultat		-	-		93 978	93 978
Fond för utvecklingsutgifter		-	-	207	-207	-
Lämnat utdelning		-	-		-28 000	-28 000
Summa totalresultat		-	-	207	65 771	65 978
Utgående balans per 31 december 2016		10 000	2 000	207	592 389	604 596

Moderföretagets kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2016	2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter finansiella poster		170 096	81 742
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	44	-137 654	135 303
Erhållen ränta		18 331	10 735
Betald ränta		-34 635	-32 130
Betald inkomstskatt		-28 747	-3 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-12 609	191 715
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital			
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		-21 786	1 727
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		-108 076	-5 428
Summa förändring av rörelsekapital		-129 862	-3 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-142 471	188 014
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-243	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	22	-	-14
Försäljning av dotterföretag		6 480	12 500
Investeringar i dotterföretag		-150	-
Försäljning av intresseföretag och joint venture		800	
Investeringar i intresseföretag och joint venture	15, 16	-	-620
Återbetalning av aktieägartillskott		-	10 500
Förändring av investeringar i finansiella anläggningstillgångar		182 036	-46 778
Kassaflöde från investeringsverksamheten		188 923	-24 412
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	26	-	21 715
Amortering av lån		-21 528	-148 993
Utbetald utdelning		-28 000	-28 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-49 528	-155 678
Årets kassaflöde		-3 076	7 924
Likvida medel vid årets början		42 828	34 904
Likvida medel vid årets slut	32	39 752	42 828

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, med huvudinriktning på exklusiva bostäder.

Den 28 april 2017 har denna koncernredovisning och årsredovisning godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Samtliga belopp redovisas i tusentals kronor (ksek) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpas när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Index-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) som antagits av EU

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar som kan säljas, samt finansiella tillgångar och skulder (derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper, se not 4.

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

Nya och ändrade redovisningsprinciper

Inga av de nya och ändrade standarder och tolkningar som ska tillämpas för första gången på räkenskapsår som börjar 1 januari 2016 har haft någon väsentlig påverkan på koncernen.

Nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu inte tillämpats

Nedan anges nya och ändrade standarder och tolkningar som har publicerats men som träder i kraft senare än 1 januari 2016. Inga av dessa har tillämpats i förtid. Det är för tidigt att säga om de nya eller ändrade IFRS eller IFRIC-tolkningar som är obligatoriska för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2016 eller senare och har godkänts av EU kommer att få någon väsentlig inverkan på koncernens redovisning. IASB har publicerat flera nya och ändrade redovisningsprinciper som ännu inte godkänts av EU men som eventuellt kan påverka koncernens redovisning givet ett framtida godkännande. Härmed avser Index uppmärksamma dessa principer men avser inte, i de fall möjlighet ges, att tillämpa dessa redovisningsprinciper i förtid.

- IFRS 9 Financial instruments publicerades i sin helhet i juli 2014 och avses ersätta IAS 39 Finansiella instrument: Värdering och klassificering. IFRS 9 sammanför alla aspekter av redovisningen av finansiella instrument (med undantag för makrosäkringar); klassificering, värdering, nedskrivning och säkringsredovisning. Klassificering och värdering: De kategorier för klassificering av finansiella tillgångar som finns i IAS 39 ersätts av två kategorier, där värdering sker till verkligt värde eller upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivningsmodellen som i IAS 39 utgått från inträffade förluster bygger i IFRS 9 på förväntade förluster vilket kräver en mer tidsenlig redovisning av kreditförluster. Säkringsredovisningen har förbättrats i IFRS 9 så att effekterna av hur ett företag hanterar riskerna med sina finansiella instrument speglas tydligare i den finansiella rapporteringen. Standarden ska tillämpas retroaktivt och är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare men är tillgänglig för tidigare tillämpning. Koncernen avser att tillämpa standarden från och med räkenskapsårets som börjar 1 januari 2018. Standarden bedöms inte få några kända materiella effekter på redovisningen av de finansiella instrument som innehas av koncernen i dagsläget.

- IFRS 15 Revenue from Contracts with Customers som publicerades av IASB 1 maj 2014 är en heltäckande principbaserad standard för all intäktsredovisning, oavsett typ av transaktion eller bransch som ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som behandlar intäktsredovisning. Standarden ska tillämpas retroaktivt och är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018 eller senare men är tillgänglig för tidigare tillämpning. Koncernen har påbörjat arbetet med att utvärdera effekterna av införandet av den nya standarden men det är för tidigt att säga att den kommer ge några materiella effekter på redovisningen av koncernens intäkter. Koncernen avser att tillämpa standarden från och med räkenskapsårets som börjar 1 januari 2018.

- IFRS 16 Leases publicerades av IASB i januari 2016 och avses ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med några undantag, redovisas i balansräkningen. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. Standarden är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2019 eller senare. Förtida tillämpning är tillåten. EU har ännu inte antagit standarden. Standarden bedöms få effekter på redovis-

Noter

ningen av tillgångar och skulder hänförliga till Koncernen operationella leasingavtal. Effekterna kommer utredas under 2017.

Inga andra av de publicerade IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har godkänts av Europeiska kommissionen bedöms som relevanta för koncernens redovisning

2.2 Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Om rörelseförvärvet genomförs i flera steg omvärderas de tidigare egetkapitalandelarna i det förvärvade företaget till dess verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Eventuellt uppkommen vinst eller förlust till följd av omvärderingen redovisas i resultatet.

Varje villkorad köpeskillning som ska regleras av koncernen redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Efterföljande ändringar av verkligt värde av en villkorad köpeskillning som klassificerats som en tillgång eller skuld redovisas i enlighet med IAS 39 i resultaträkningen. Villkorad köpeskillning som klassificeras som eget kapital omvärderas inte och efterföljande reglering redovisas i eget kapital.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Intresseföretag och joint ventures

Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20 % och 50 % av rösterna. Med joint ventures avses företag där koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Innehav i intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redo-

visade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

Koncernens andel av resultat som uppkommit efter förvärvet redovisas i resultaträkningen och dess andel av förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas inom rörelseresultatet med motsvarande ändring av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett intresseföretags/joint ventures förluster uppgår till eller överstiger dess innehav, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretags/joint ventures räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intresseföretag/joint ventures. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan intresseföretags/joint ventures återvinningsvärde och det redovisade värdet och redovisar beloppet i "Resultatandel i intresseföretag och joint ventures" i resultaträkningen.

Vinster och förluster från "uppströms-" och "nedströmstransaktioner" mellan koncernen och dess intresseföretag/joint ventures redovisas i koncernens finansiella rapporter endast i den utsträckning de motsvarar icke närstående företags innehav i intresseföretag/joint ventures. Orealiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Tillämpade redovisningsprinciper i intresseföretag/joint ventures har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

2.3 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

Omräkning av utländska koncernföretag

Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta. Tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till svenska kronor till den genomsnittskurs som förelegat vid varje transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat.

Noter

2.4 Immateriella tillgångar

Koncessioner

De immateriella tillgångarna består av koncessioner. Koncessioner har förvärvats genom rörelseförvärv (i Kanada) och redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. Koncessioner har en bestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över nyttjandeperioden på 20 år.

Balanserade utvecklingskostnader

Kostnader för underhåll av programvaror kostnadsförs när de uppstår. Utvecklingskostnader som är direkt hänförliga till utveckling och testning av identifierbara och unika programvaruprodukter som kontrolleras av koncernen, redovisas som immateriella tillgångar när det är tekniskt möjligt att programvaran och att använda den och att de utgifter som är hänförliga till programvaran under dess utveckling kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utvecklingsutgifter för koncernens varumärkesplattform och som ger framtida förbättrade intjäningsförmåga aktiveras och redovisas till anskaffningsvärde. Nyttjandetiden för aktuella aktiveringar bedöms vara 5 år. De nedskrivningstestas om händelser eller ändringar i förhållande indikerar en möjlig värdeminskning. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som kostnad.

2.5 Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. I not 20 finns en närmare beskrivning för grunderna för Index Residence AB (publ) värdering av förvaltningsfastigheterna.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period som de uppstår.

Övriga materiella anläggningstillgångar

Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Mark har ej någon avskrivning.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde

kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Varje del av en materiell anläggningstillgång med ett anskaffningsvärde som är betydande i förhållande till tillgångens sammanlagda anskaffningsvärde skrivs av separat. Inga avskrivningar görs på mark eller pågående nyanläggningar. Avskrivningar på övriga tillgångar, görs linjärt enligt följande:

Balanserade utvecklingsutgifter	5 år
Byggnader	50 år
Byggnadsinventarier	4 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring av en materiell anläggningstillgång fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

2.6 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.7 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning när deras redovisade värde huvudsakligen kommer att återvinnas genom en försäljningstransaktion och en försäljning anses mycket sannolik. De redovisas till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader.

2.8 Finansiella instrument – generellt

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna under 2.8–2.14.

2.8.1 Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder. Klassificeringen

Noter

är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen är finansiella instrument som innehas för handel. Derivatinstrument klassificeras som att de innehas för handel om de inte är identifierade som säkringar. Koncernen klassificerar derivatinstrument (valutaoptioner) i denna kategori.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Koncernens "lånefordringar och kundfordringar" utgörs av fordringar hos intresseföretag, övriga långfristiga fordringar, kundfordringar, likvida medel (se not 2.8 och 2.9) samt de finansiella instrument som redovisas bland övriga fordringar.

Finansiella tillgångar som kan säljas

Finansiella tillgångar som kan säljas är tillgångar som inte är derivat och där tillgångarna identifieras som att de kan säljas eller inte har klassificerats i någon av de övriga kategorierna. De ingår i anläggningstillgångar om de kommer att regleras senare än 12 månader efter balansdagen. Koncernens "finansiella tillgångar som kan säljas" utgörs av tilläggsköpekillingar avseende försäljningar av fastigheter.

Övriga finansiella skulder

Koncernens lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, kortfristiga skulder till intresseföretag och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder.

Tilläggsköpekilling vid förvärv av fastigheter värderas till verkligt värde. Tilläggsköpekilling redovisas till det belopp som krävs för att reglera åtagandet. Beloppen ska erläggas allt eftersom detaljplan på förvärvade fastigheter vinner laga kraft.

2.8.2 Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcits.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunk-

ten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i finansnettot eftersom det hör till finansieringsverksamheten.

2.8.3 Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

2.8.4 Nedskrivning finansiella instrument

Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde (lånefordringar och kundfordringar)

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången. Samt att denna händelse har inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning inom "övriga externa kostnader" eller inom finansnettot beroende på vilken finansiell tillgång som skrivs ner. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning inom "övriga externa kostnader" eller inom finansnettot beroende på vilken finansiell tillgång som skrevs ner.

Tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. Om sådant bevis föreligger för skuldinstrument, tas den ackumulerade förlusten – beräknad som skillnaden mellan anskaffningsvärdet och aktuellt verkligt värde, med avdrag för eventuella tidigare nedskrivningar som redovisats i resultaträkningen – bort från eget kapital och redovisas i resultaträkningen. Om det verkliga värdet för ett skuldebrev som kan säljas ökar i en efterföljande period och denna ökning objektivt kan hänföras till en händelse efter det att nedskrivningen skedde, återförs nedskrivningen via resultaträkningen.

Noter

2.9 Derivatinstrument

Derivatinstrument är finansiella instrument som redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering redovisas i resultaträkningen då kraven för säkringsredovisning inte uppfylls.

Det verkliga värdet på ett derivatinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader.

2.10 Varulager

Varulagret av finansiella instrument är värderat till verkligt värde. Lagret av råvaror och förnödenheter är redovisat till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden. Fastighetsprojekt, där avsikten är att sälja den efter färdigställandet redovisas, som lagerfastigheter. I anskaffningsvärdet för lagerfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering / fastighetsutveckling samt för utgifter för ny-, till- eller ombyggnation.

Lagerfastigheter

Mark som innehas för försäljning (lagerfastigheter) redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet består av markanskaffning, projektering- och fastighetsutveckling samt utgifter för nybyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras. När exploateringen är slutförd kostnadsförs lånekostnaderna samt andra förvaltningsavgifter i takt med att kostnaderna uppstår.

2.11 Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

2.12 Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

2.13 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

2.14 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut är finansiella instrument och redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

2.15 Låneutgifter

Allmänna och särskilda låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar, vilket är tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Finansiella intäkter som uppkommit när särskilt upplånat kapital tillfälligt placerats i väntan på att användas för finansiering av tillgången, reducerar de aktiveringsbara låneutgifterna. Alla andra låneutgifter kostnadsförs när de uppstår.

2.16 Avsättningar

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Avsättningar för framtida kostnader avseende garantiåtaganden redovisas till det belopp som krävs för att reglera åtagandet. Garantiavsättning löper fram till september 2019.

2.17 Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Noter

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga över-skott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hän-för sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesub-jekt och det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobe-talningar.

2.18 Ersättningar till anställda

Löner och ersättning

Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära för-måner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerad inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras. Kostnaderna redovisas i takt med att tjänsterna utförs av de anställda.

Pensionsförpliktelser

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsä-kringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncer-nen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en till-gång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar.

Koncernen redovisar ersättning vid uppsägning när den bevisligen är förpliktad att säga upp anställda enligt en detalje-rad formell plan utan möjlighet till återkallande. I det fall företa-get har lämnat ett erbjudande för att uppmuntra till frivillig avgång, beräknas avgångsvederlaget baserat på det antal anställda som beräknas acceptera erbjudandet. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter rapportperiodens slut diskon-teras till nuvärde.

2.19 Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda varor och sålda tjänster i koncer-nens löpande verksamhet samt hyresintäkter. Koncernens intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter från fastigheter,

intäkter från biogasanläggning samt försäljning av förvaltnings-fastigheter. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning.

Intäkter från försäljning av varor redovisas när risker och för-måner förknippade med ägandet av varorna har övergått på köparen, vilket normalt inträffar i samband med leverans, och när intäkterna och tillhörande utgifter kan beräknas tillförlitligt samt det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är för-knippade med försäljningen av enheterna tillfaller koncernen.

Tjänsteintäkter

Koncernen säljer olika former av tjänster externt, som exempel-vis arvoden för fastighetsrådgivning, administration och vid finansiering. Intäkter från försäljning av tjänster redovisas i den period då tjänsterna utförs.

Fastighetsintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyres-avtal enligt not 2.20 nedan, varför koncernens redovisade intäk-ter i huvudsak avser hyresintäkter. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbe-talda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som ersätt-ningen erhållits, i de fall inga ytterligare åtgärder krävs från kon-cernens sida.

Ränteintäkter

Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är san-nolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden

Intäkter från fastighetsförsäljning

Index Residence redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då risker och för-måner övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningens tid-punkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvalt-ningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Under året har en helägd förvaltningsfastighet först avytt-rats till ett 50 procent ägt joint venture bolag och därefter avyttrats till en bostadsrättsförening.

Intäkten har redovisats genom att först har 50% av intäkten vid avyttringen till joint venture bolaget redovisats vid avyttrings-tillfället. Intäkterna från avyttringen till bostadsrättsföreningen följer under 2016 principen att intäkter från denna försäljning inte redovisas förrän slutavräkning med bostadsrättsföreningen har skett.

Under 2017 har koncernen för avsikt att ändra denna princip till att redovisa intäkter vid försäljning av bostäder enligt princi-pen för successiv vinstavräkning .

Noter

2.20 Leasing

Index Residence är leasetagare

Koncernen innehar leasingavtal avseende kopiatorer och hyra av kontorslokaler.

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal i koncernen.

Index Residence är leasegivare

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

2.21 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

2.22 Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

2.23 Segmentsredovisning

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Index Residence AB (publ) har identifierat ett rörelsesegment vilket är koncernen i sin helhet. Bedömningen baseras på att koncernens ledningsgrupp utgör "högsta verkställande beslutsfattare" och följer upp koncernen som helhet, då någon form av geografisk uppdelning eller uppdelning på affärsområde/produktkategori etc. ej är tillämplig. Den finansiella rapporteringen utgår från en koncerngemensam funktionell organisations- och ledningsstruktur.

2.24 Moderföretagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättas enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 för juridiska personer.

Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer

också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella klassificeras som operationella leasingavtal.

Finansiella instrument

IAS 39 tillämpas ej i moderföretaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Koncernbidrag

Enligt alternativregeln redovisas koncernbidrag som moderföretaget erhåller från eller lämnar till dotterföretag som bokslutsdispositioner.

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk i kassaflödet), kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen använder derivatinstrument såsom valutaoptioner för att säkra viss riskexponering. Finans- och riskhanteringen administreras av företagets ekonomiavdelning på direktiv av ägare och styrelsen. Moderföretaget ansvarar, till större delar, för koncernens lånefinansiering, valuta- och ränteriskhantering samt fungerar som internbank för koncernföretagets finansiella transaktioner.

a) Marknadsrisk

(i) Valutarisk

Koncernen verkar internationellt och utsätts för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, framförallt avseende US-dollar (USD) och CA-dollar (CAD). Valutarisk uppstår främst genom redovisade tillgångar och skulder samt nettoinvesteringar i utlandsverksamheter.

Transaktionsrisk

Transaktionsrisk är risken för påverkan på koncernens nettoreultat och kassaflöde till följd av att värdet av redovisade tillgångar och skulder i utländska valutor och de kommersiella

Noter

flödena i utländska valutor ändras vid förändringar i växelkurserna. Koncernen gör de flesta inköp och försäljningar i respektive koncernföretags lokala valuta och därmed har koncernen ingen väsentlig valutarisk i de kommersiella flödena. Transaktionsrisken uppstår huvudsakligen genom koncernens upplåning och utlåning i USD och CAD.

Under 2016 uppgick valutakursdifferenser som redovisats i resultaträkningen till 103 181 ksek (8 758 ksek).

Av dessa avser 4 468 ksek (4 603 tsek) omräkningsdifferenser från dotterbolagen i USA och Kanada. Resterande del hänförs till omvärdering till balansdagskurs av koncernens upplåning och utlåning i USD och CAD

Omräkningsrisk

Koncernen har en risk vid omräkning av utländska dotterföretags nettotillgångar till konsolideringsvalutan svenska kronor (SEK). Utländska dotterföretag finns i USA och Kanada. Valutaexponeringen som uppstår från nettotillgångarna i koncernens utlandsverksamheter hanteras huvudsakligen genom upplåning i de berörda utländska valutorna, CAD samt USD.

Koncernen har analyserat dess känslighet mot förändringar i CAD och USD för de utländska dotterföretags nettotillgångar.

Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 % i förhållande till USD med alla andra variabler konstanta, skulle årets resultat per 2016-12-31 ha varit 207 ksek högre/lägre (457 ksek högre/lägre).

Om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 % i förhållande till CAD med alla andra variabler konstanta, skulle årets resultat per 2016-12-31 ha varit 5 856 ksek högre/lägre (11 984 ksek högre/lägre). På motsvarande sätt skulle det egna kapitalet ha påverkats med +/- 4 111 ksek om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 % i förhållande till USD och med +/- 483 ksek om den svenska kronan hade försvagats/förstärkts med 10 % i förhållande till CAD.

(ii) Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som till största delen löper med rörlig ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av utlåning och banktillgodohavanden med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende verkligt värde. Under 2016 och 2015 bestod koncernens upplåning och utlåning av valutorna SEK, USD och CAD. Koncernen använder sig inte av derivatinstrument för att hantera ränterisken i upplåningen.

Skulder till kreditinstitut till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 0 ksek (389 285 ksek) och koncernens likvida medel till 53 110 ksek (186 407 ksek). En förändring av ränteläget med +/- 2 % skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 0 ksek (7 784 ksek).

b) Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar. Varje koncernföre-

tag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund innan standardvillkor för betalning och leverans erbjuds. Kreditrisk uppstår genom likvida medel, derivatinstrument och tillgodohavanden hos banker samt utestående fordringar och avtalade transaktioner. Utlåningen till närstående företagen utgör en risk om motpartens inte längre skulle kunna eller på annat sätt skulle avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Om en sådan situation uppstår kan det få negativ inverkan på koncernens avkastning och finansiella ställning. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiters fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen/ledningen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet. Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

c) Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshandling är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas löpande av koncernens ekonomiavdelning med rapportering till ledningen. Ekonomiavdelningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Ekonomiavdelningen säkerställer också att koncernen löpande bibehåller tillräckligt med utrymme för på avtalade kreditfaciliteter som inte utnyttjas så att koncernen inte bryter mot lånelimitern/lånevillkor (där tillämpligt) på några av koncernens lånefaciliteter. Överskottslikviditet i koncernens rörelsedrivande företag, överstigande den del som krävs för att hantera rörelsekapitalbehov, överförs till koncernens moderföretag.

Koncernen har inga outnyttjade kreditfaciliteter. Koncernen kommer under året besluta om återbetalning eller refinansiera av obligationen som löper fram till den 22 maj 2018. Framtida likviditetsbelastning i övrigt avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån.

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke derivata finansiella skulder och netto reglerade derivatinstrument som utgör finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. Derivatinstrument som utgör finansiella skulder ingår i analysen om deras avtalsenliga förfallodagar är väsentliga för att förstå tidpunkterna för framtida kassaflödena. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena.

Noter

Per 31 december 2016 (ksek)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Obligationslån	-	371 980	-	-
Skulder till kreditinstitut	43 885	419	1 257	13 985
Övriga långfristiga skulder	-	-	84 233	-
Leverantörsskulder	11 783	-	-	-
Derivatinstrument	43 136	9 413	-	-
Övriga kortfristiga skulder	65 655	-	-	-
Summa	164 459	381 812	85 490	13 985

Per 31 december 2015 (ksek)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Obligationslån	-	-	369 909	-
Skulder till kreditinstitut	13 414	50 055	30 165	298 970
Övriga långfristiga skulder	-	1 628	117 500	-
Leverantörsskulder	77 515	-	-	-
Skulder till intresseföretag	-	-	-	-
Derivatinstrument	1 410	-	11 957	62 029
Övriga kortfristiga skulder	86 241	-	-	-
Summa	178 580	51 683	526 531	360 999

3.2 Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som nettoskuld plus eget kapital.

(KSEK)	2016-12-31	2015-12-31
Total upplåning (not 35)	431 526	762 513
Avgår: likvida medel (not 31)	-53 110	-186 407
Nettoskuld	378 416	576 106
Eget kapital	1 361 297	1 113 953
Summa kapital	1 739 713	1 690 059
Skuldsättningsgrad	21,75 %	34,09 %

3.3 Beräkning av verkligt värde

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och övriga fordringar samt leverantörsskulder och övriga skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga i sin natur.

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)

Noter

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

(ksek)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	-	3 410	-	3 410
- Tilläggsköpeskillingar	-	-	5 000	5 000
Summa tillgångar	-	3 410	5 000	8 410
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Tilläggsköpeskilling			84 233	
- Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner		43 136	-	43 136
Ränteswap		9 413	-	9 413
Summa skulder	-	52 549	84 233	52 549

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

(ksek)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	-	6 924	-	6 924
- Tilläggsköpeskilling	-	-	22 500	22 500
Summa tillgångar	-	6 924	22 500	29 424
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner	-	75 396	-	75 396
Summa skulder	-	75 396	-	75 396

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

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	22 500	239 000
Erhållen ersättning, bortbokning från nivå 3	-22 500	-239 000
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	5 000	22 500
Utgående balans	5 000	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

entreprenaden i byggprojekten. Prognos av projekten bygger till stor del på fasta intäkter samt kostnader, vilket ger en minimerad felmarginal till dess utfall.

Noter

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Värdering av andelar i koncernföretag

Vid bedömning på värdet på andelar i dotterföretaget används prognostiserade kassaflöden för vart och ett av dotterbolagen. Då värderingen utgår från företagsledningens bästa uppskattning av nuvärdet och framtida kassaflöden finns det en risk för att oförutsedda omständigheter framöver kan ge upphov till justeringar i postens redovisade värden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Not 21 Värdeförändring förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Värdering av Övriga långfristiga fordringar

Långfristiga fordringar ska efter det första redovisningstillfället värderas till upplupet anskaffningsvärde. Varje balansdag gör företaget en bedömning om det finns indikation på nedskrivningsbehov individuellt för varje fordran. Indikationer som indikerar ett nedskrivningsbehov kan bl.a. vara en förändring av återbetalningsförmågan. När nedskrivning sker redovisas detta i resultaträkningen.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2016 och 2015 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

Värdering av underskottsavdrag

Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag. Dessutom undersöker koncernen ifall det är tillämpligt att aktivera nya uppskjutna skattefordringar avseende årets skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran redovisas endast för underskottsavdrag för vilka det är sannolikt att de kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och mot skattepliktiga temporära skillnader

Not 5 Segmentsinformation

Koncernövergripande information

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

	2016	2015
Analys av intäkter per intäktsslag:		
– Varuförsäljning	7 948	8
– Intäkter från fastigheter	45 918	42 085
– Intäkter från tjänster	2 515	16 907
Summa	56 381	58 999

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 44 203 ksek (38 887 ksek) och summa intäkter från externa kunder i andra länder uppgår till 12 178 ksek (20 112 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 upp-

går till 39 544 ksek (50 701 ksek) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliserade i andra länder uppgår till 32 201 ksek (681 536 ksek).

Intäkter om ca 7 942 ksek (0 ksek) avser biogasintäkter från Independent Electricity System Operator, Ontario, Kanada och intäkter om cirka 3 711 ksek (4 183 ksek) avser intäkter från Ajax Textile Corp., Ontario, Kanada. Dessa intäkter hänför sig till lokalhyra.

Noter

Not 6 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på typ av intäkter enligt följande:

Koncernen	2016	2015
Försäljning av varor	7 942	8
Intäkter från fastigheter	8 923	42 085
Försäljning av tjänster	938	1 501
Koncernen totalt	17 803	43 594

Moderföretaget	2016	2015
Försäljning av tjänster	1 943	1 897
Fastighetshyror	-	-
Moderföretaget totalt	1 943	1 897

Not 7 Moderföretagets försäljning till och inköp från koncernföretag

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretagen 1 234 ksek (587 ksek) för koncerngemensamma tjänster. Moderföretaget har köpt tjänster från koncernföretag uppgående till

100 ksek (100 ksek) avseende ledningsarvode till bolagets ägare.

Not 8 Ersättningar till revisorerna

Koncernen	2016	2015
PwC		
Revisionsuppdraget	1 182	1 456
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	53	53
Skatterådgivning	9	330
Övriga tjänster	29	604
Koncernen totalt	1 273	2 443

Moderföretaget	2016	2015
PwC		
Revisionsuppdraget	850	830
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	53	53
Skatterådgivning	9	89
Övriga tjänster	12	604
Koncernen totalt	924	1 576

Noter

Not 9 Ersättningar till anställda mm.

Koncernen	2016	2015
Löner och andra ersättningar	11 256	27 781
Sociala avgifter	3 463	3 839
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 620	1 695
Koncernen totalt	16 339	33 315

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2016	2015	Löner och andra ersättningar	Sociala avgifter
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	(varav tantiem)	(varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, VD och andra ledande positioner	3 606	1 293 (160)	5 889	1 207 (119)
Övriga anställda	7 650	2 170 (213)	21 892	2 632 (111)
Koncernen totalt	11 256	3 463 (373)	27 782	3 839 (230)

Könsfördelning i moderbolaget för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare. VD och vice VD i moderbolaget sitter även med i styrelsen i dotterbolagen. Styrelseledamöter räknas med en gång per person.

	2016	2016	2015	2015
	Antal på balansdagen	Varav kvinnor	Antal på balansdagen	Varav kvinnor
Styrelseledamöter	4	1	4	1
Verkställande direktör och övriga ledande positioner	2	1	2	1
Koncernen totalt	6	1	6	1

Moderföretaget	2016	2015
Löner och andra ersättningar	6 521	6 952
Sociala avgifter	2 283	2 371
Pensionskostnader– avgiftsbestämda planer	1 017	947
Moderföretaget totalt	9 821	10 270

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader	2016	2016	2015	2015
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Sociala avgifter (varav pensionskostnader)
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	3 264	1 168 (143)	3 043	1 075 (119)
Övriga anställda	3 257	1 115 (103)	3 909	1 296 (167)
Moderföretaget totalt	6 521	2 283 (246)	6 952	2 371 (286)

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land	2016	2016	2015	2015
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Sverige	7	5	7	5
Summa moderföretag	7	5	7	5

Dotterföretag	2016	2016	2015	2015
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Sverige	8	1	3	1
USA	-	-	-	-
Kanada	15	2	25	3
Summa dotterföretag	23	3	28	4
Koncernen totalt	30	8	35	9

Noter

Könsfördelning för styrelse och övriga ledande befattningshavare i moderföretaget	2016 Antal på balansdagen	2016 Varav män	2015 Antal på balansdagen	2015 Varav män
Styrelseledamöter	3	3	3	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	2	1
Moderföretaget totalt	5	4	5	4

Ersättningar och övriga förmåner

Riktlinjer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen. Övriga förmåner till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgår som del av den totala ersättningen. Någon rörlig ersättning till anställda utgår ej.

Villkor för VD och andra ledande befattningshavare

För bolagets VD och andra ledande befattningshavare utgår inget avgångsvederlag. Uppsägningstiden är 3 månader.

Pensioner

För de anställda inom koncernen, som har rätt till pension enligt sina anställningsavtal, betalar Index pensionspremier för de anställda enligt en fast procentplan. Procentplanen är uppdelad enligt följande:

- 4,8 % av lön upp till 7,5 basbelopp
- 31,6 % av lön över 7,5 basbelopp

Index har ett avtal med ett försäkrings- och pensionsrådgivningsföretag där de anställda själva kan välja hur deras pensionspremier ska investeras.

Ersättningar till övriga ledande befattningshavare

Av bolagens löner och ersättningar avser VD 1 271 ksek (1 378 ksek) och styrelsen 300 ksek (200 ksek).

Ersättningar och övriga förmåner 2016	Grundlön/ Styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa
VD Rickard Haraldsson	1 271	255	1 526
Vice VD Marie-Louise Alamaa	1 220	238	1 458
Styrelseledamot Brian Borg	75	-	75
Styrelseledamot Arne Weinz	225	-	225
Andra ledande befattningshavare (1 person)	815	166	981
SUMMA	3 606	659	4 265

Noter

Ersättningar och övriga förmåner 2015	Grundlön/ Styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa
VD Rickard Haraldsson	1 378	254	1 632
VD USA Bjarne Borg	2 095		2 095
Vice VD Marie-Louise Alamaa	1 320	237	1 557
Styrelseledamot Brian Borg	75	-	75
Styrelseledamot Arne Weinz	125	-	125
Andra ledande befattningshavare (2 personer)	752	12	764
Summa	5 745	503	6 248

Not 10 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter	Koncernen	
	2016	2015
Försäljning av anläggningstillgångar	36 255	-
Försäkringsersättning	-	6
Återförd nedskrivning lager	-	2 431
Management arvode	1 663	12 564
Övrigt	661	404
Summa övriga rörelseintäkter	38 579	15 405

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Avyttring av andelar	191 338	8 459	11 834	12 159
Nedskrivning av andelar	-	-	-	-220 333
Summa resultat från andelar i koncernföretag	191 338	8 459	11 834	-208 174

I koncernens kassaflödesanalys redovisas Försäljning av andelar i koncernföretag till -135 159 ksek. Beloppet hänför sig i huvudsak till avyttring av dotterbolag med likvida medel. Index Energy Mill Road likvida medel uppgick till 144 254 ksek, Index Assurance

likvida medel uppgick till 34 952 ksek och Fastighets AB Bryggårdsgärdet med dotterbolag likvida medel uppgick till 18 804 ksek. Vidare har koncernen erhållit likvid ersättning vid avyttring av Dalringen Förvaltnings AB och Fastighets AB Kalmarsand.

Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Nedskrivning av andelar i intressebolag	-	-	-	-
Resultat vid försäljning av intressebolag	10 700	-	-	-
Resultat från kapitalandelar i intressebolag och joint ventures	5 220	31 821	28 200	244 300
Summa resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	15 920	31 821	28 200	244 300

I koncernens kassaflödesanalys redovisas Försäljning av andelar i koncernföretag till -135 159 ksek. Beloppet hänför sig i huvudsak till avyttring av dotterbolag med likvida medel. Index Energy Mill Road likvida medel uppgick till 144 254 ksek, Index Assurance

likvida medel uppgick till 34 952 ksek och Fastighets AB Bryggårdsgärdet med dotterbolag likvida medel uppgick till 18 804 ksek. Vidare har koncernen erhållit likvid ersättning vid avyttring av Dalringen Förvaltnings AB och Fastighets AB Kalmarsand.

Noter

Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderföretaget	
	2016	2015
Valutakursdifferens långfristiga fordringar	102 471	-1 311
Nedskrivning fordran	-	-810
Återföring av nedskrivning av fordran	1 724	-
Summa resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	104 195	-2 121

Not 14 Finansiella intäkter och kostnader/ Ränteintäkter och räntekostnader

Finansiella intäkter/Ränteintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	-	435	-	-
Ränteintäkter på utlåning	123 696	61 487	135 344	113 972
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	43 999	71 689	24 548	36 933
Valutakurseffekter på långfristiga fordringar	114 230	81 849	-	-
Resultat från derivatinstrument	13 551	14 151	13 551	14 151
Förändring i verkligt värde på derivatinstrument - valutaoptioner	-	4 148	-	4 148
Återföring av nedskrivning av fordran	1 724	-	-	-
Summa finansiella intäkter/ränteintäkter	297 200	233 759	173 443	169 204

Finansiella kostnader/Räntekostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader på skulder till ägare	-2 611	-7 080	-1 557	-6 034
Räntekostnader på skulder till koncern	-	-	-9 401	-16 989
Räntekostnader på obligationslån	-26 760	-26 741	-26 760	-26 741
Räntekostnader övriga	-34 182	-21 605	-6 803	-591
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	-38 562	-68 965	-31 401	-40 213
Valutakurseffekt på långfristiga fordringar	-16 486	-75 815	-	-
Resultat från derivatinstrument	-	-4 342	-	-4 342
Förändring i verkligt värde på derivatinstrument - valutaoptioner	-42 696	-62 029	-42 696	-
Nedskrivning av fordringar	-	-810	-	-
Övriga finansiella kostnader	-	-	-	-
Summa finansiella kostnader/räntekostnader	-161 297	-267 387	-118 618	-94 910
Summa finansiella poster - netto	135 903	-33 628	54 825	74 294

Not 15 Innehav i intresseföretag

Koncernen	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	800	10 967
Inköp/aktieägartillskott	16 792	620
Omklassificeringar	-	-10 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 592	800
Ingående förändringar av kapitalandel	-49	1 593
Återföring förändring kapitalandel	49	-1 622
Förändringar av kapitalandel i intresseföretag	3 514	-20
Utgående förändring i kapitalandel	3 514	-49
Utgående redovisat värde	21 106	751

Noter

Nedan anges de intresseföretag som styrelsen anser är väsentliga för koncernen per 31 december 2016. De intresseföretag som anges nedan har aktiekapital som består enbart av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. De länder där dessa

intresseföretag har bildats eller registrerats är också de länder där de bedriver sin huvudsakliga verksamhet. Karaktären av innehav i intresseföretag 2015 och 2016:

Namn	Registreringsland	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Ägarandel %
2016						
Playce AB	Sverige	8 400	2 873	-	-34	33 %
Berinne Index Holding AB	Sverige	47 939	47 942	-	-54	50 %
Odalen Fastigheter AB	Sverige	42 031	45	832	-338	20 %
Nokon Bostad AB	Sverige	23 229	16 312	-1 258	5 866	33 %
		121 599	67 172	-426	5 440	

Namn	Registreringsland	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Ägarandel %
2015						
Playce AB	Sverige	4 237	1 985	-	-118	33 %
		4 237	1 985	-	-118	

Not 16 Innehav i joint ventures

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	1 533	11 836
Inköp/aktieägartillskott	1 125	-10 500
Omklassificeringar	-	197
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 658	1 533
Ingående förändringar av kapitalandel	1 408	437
Förändringar av kapitalandel i intresseföretag	2 330	971
Utgående förändring i kapitalandel	3 738	1 408
Utgående redovisat värde	6 396	2 941

Koncernen har innehav på 50 % i Fröjden AB, Västermalms Strand Holding AB och Arkensvik AB vilka utgör innehav i joint ventures. Följande totala poster är förknippade innehav i joint ventures;

Namn	Anläggning-tillgångar	Omsättnings-tillgångar	Kortfristiga skulder	Långfristiga skulder	Intäkter	Kostnader	Ägarandel %
2016							
Fröjden AB	443	21 184	4 124	-	2 071	-2 246	50 %
Västermalms Strand Holding AB	-	4 692	125	-	1 958	-1 565	50 %
Arkensvik AB	249 377	28 292	24 561	248 849	-	-1 877	50 %
Summa	249 820	54 168	28 810	248 849	4 029	-5 688	

Namn	Anläggnings-tillgångar	Omsättnings-tillgångar	Kortfristiga skulder	Långfristiga skulder	Intäkter	Kostnader	Ägarandel %
2015							
Fröjden AB	443	63 815	13 959	-	57 412	-10 275	50 %
Västermalms Strand Holding AB	-	12 739	219	13 122	2 559	-3 734	50 %
Summa	443	76 554	14 178	13 122	59 971	-14 009	

Det finns inte några eventalförpliktelser som härrör från koncernens intresse i dessa joint ventures.

Noter

Not 17 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2016	2015
Förändring periodiseringsfond	-41 300	-17 700
Erhållna/lämnade koncernbidrag	-7 510	28 396
Summa	48 810	10 696

Not 18 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt:				
Aktuell skatt på årets resultat	-27 550	-13 394	-27 550	-11 868
Skatt hänförligt till tidigare år	269	-3 735	242	-1 689
Summa aktuell skatt	-27 281	-17 129	-27 308	-13 557
Uppskjuten skatt (se not 24)	5 242	93 098	-	-
Summa uppskjuten skatt	5 242	93 098	-	-
Inkomstskatt	-22 039	75 969	-27 308	-13 557

Inkomstskatten på resultatet skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av effektiv skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Resultat före skatt	298 569	-17 420	170 096	81 742
Inkomstskatt beräknad enligt nationella skattesatser gällande för resultat i respektive land	-51 857	7 134	-37 421	-17 983
Skatteeffekter av:				
• Ej skattepliktiga intäkter	61 607	274 048	12 256	58 751
• Ej avdragsgilla kostnader	-38 009	-171 998	-11 243	-56 530
• Avsättning till periodiseringsfond	-	-	8 858	3 894
• Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-949	-30 828	-	-
• Utnyttjande av underskott som tidigare inte redovisats	6 900	1 348	-	-
• Skatt hänförligt till tidigare år	269	-3 735	242	-1 689
Skattekostnad	-22 039	75 969	-27 308	-13 557

Viktad skattesats för Koncernen är 17,4 % (40,9 %) och Moderföretaget är 22,0 % (22,0 %).

Not 19 Valutakursdifferenser

Valutakursdifferenser har redovisats i resultaträkningen enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Finansiella poster netto	103 181	8 758	95 619	-4 591
Summa valutakursdifferenser i resultaträkningen	103 181	8 758	95 619	-4 591

Noter

Not 20 Immateriella tillgångar

Koncernen	Koncessioner	Balanserade utvecklingsutgifter	Summa
Räkenskapsåret 2016			
Ingående redovisat värde	10 323	277	10 600
Inköp/uppärbetning	-	1 839	1 839
Avskrivningar	-	-409	-409
Avyttringar	-10 323	-	-10 323
Utgående redovisat värde	-	1 707	1 707
Per 31 december 2016			
Anskaffningsvärde	13 764	2 121	15 885
Akkumulerade avskrivningar	-3 441	-414	-3 855
Avyttring	-10 323	-	-10 323
Utgående redovisat värde	-	1 707	1 707
Räkenskapsåret 2015			
Ingående redovisat värde	11 011	-	11 011
Inköp/uppärbetning	-	282	281
Avskrivningar	-688	-5	-693
Utgående redovisat värde	10 323	277	10 600
Per 31 december 2015			
Anskaffningsvärde	13 764	18 933	32 697
Akkumulerade avskrivningar	-3 441	-14 863	-18 304
Avyttring/Återföring	-	-3 793	-3 793
Utgående redovisat värde	10 323	277	10 600
Moderbolaget			
Räkenskapsåret 2016			
Ingående redovisat värde	-	-	-
Inköp/uppärbetning	-	244	244
Avskrivningar	-	-37	-37
Utgående redovisat värde	-	207	207
Per 1 januari 2016			
Anskaffningsvärde	-	244	244
Akkumulerade avskrivningar	-	-37	-37
Utgående redovisat värde	-	207	207

Noter

Not 21 Förvaltningsfastigheter

Koncernen

Räkenskapsåret 2016

Ingående redovisat värde	77 209
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	
Omklassificering	3 428
Justering verkligt värde förvalt. fastigheter	-
Avyttring	-48 030

Utgående redovisat värde per 31 december 2016 **32 607**

Räkenskapsåret 2015

Ingående redovisat värde	461 742
Investeringar i befintliga fastigheter	48 436
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	11 000
Omklassificering	-3 174
Justering verkligt värde förvalt. fastigheter	-9 795
Avyttring	-431 000

Utgående redovisat värde per 31 december 2015 **77 209**

Redovisade belopp i resultaträkningen avseende förvaltningsfastigheter:

	2016	2015
Hysesintäkter	3 889	4 355
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	-374	-1 044
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter	-468	-113
Förändring i verkligt värde redovisat i övriga intäkter	-	1 205

Leasingavtal

Några av förvaltningsfastigheterna leasas till hyresgäster under långfristiga operationella leasingavtal med månatliga hyresbetalningar.

Verkliga värden på förvaltningsfastigheter

Index Residence AB (publ) redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Verkligt värde fastställs, vid årsskiftet 2016, utifrån intern värdering eller inkomna bud på fastigheter.

Beräkningen av verkligt värde görs för varje enskild fastighet. Antigen genom en 10-årig kassaflödesmodell eller genom en jämförelseanalys av liknande objekt i området. De väsentligaste

variablerna som är avgörande för det beräknade verkliga värdet, i modellen är direktavkastningskravet och bedömd realtillväxt, dvs. inflationsantagande. Andra viktiga variabler är driftsnetto och den långsiktiga vakansnivån. Till grund för fastställande av direktavkastningen ligger bl a marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta. Skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Men även fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens driftsnetto ställd i relation till det verkliga värdet.

Nivå för den årliga framtida inflationen bedöms till 2 procent. Som diskonteringsränta används fastställd direktavkastningsränta med tillägg för årlig inflation.

Diskonteringsränta vid värdering, 2016-12-31, %

- Ajax, Durham, Ontario 10,0

Ajax, Durham, Ontario

- Direktavkastningskrav restvärde	8,7 %
- Drifts- och underhållskostnader år 1	11 kr/kvm
- Marknadshyra	276 kr/kvm

Driftsnetto är skillnaden mellan fastighetsintäkterna och drifts- och underhållskostnader (fastighetskostnader före fastighetsadministration). Utgångspunkten är aktuell prognos för driftsnetto baserat på senaste årets utfall. Intäkterna och eller drifts- och

underhålls kostnaderna för ett enskilt år kan dock vara påverkade av faktorer som inte är vanligt förekommande under fastighetens långsiktiga livstid. Om så skulle vara fallet för aktuella prognosvärden sker en normalisering av det enskilda årets belopp.

Noter

Kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Driftsnetto är skillnaden mellan fastighetsintäkterna och drifts och underhållskostnader (fastighetskostnader före fastighetsadministration). Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger.

När alla variabler fastställs utifrån ovanstående beskrivning sker en beräkning av nuvärdet av de kommande 10 årens driftsnetto i kassaflödesmodellen. Dessutom beräknas nuvärdet av restvärdet baserat på det 10:e årets driftsnetto i denna modell. Därefter sker eventuellt en justering för värdet av pågående projekt och mark med outnyttjade byggrätter.

Omvärderingen, efter avdrag för uppskjuten skatt, redovisades i resultaträkningens post "Värdet förändring förvaltningsfastigheter".

Samtliga verkligt värde värderingar för förvaltningsfastighe-

ter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara indata (nivå 3). Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna, och därmed ingen överföring mellan verkligt värdenivåerna. För förklaring av verkligt värdenivåer se not 3.3.

Känslighetsanalys

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är diskonteringsräntan och hyresvärdet. I diskonteringsräntan ingår antagande såsom ränteläge, skuldsättningsgrad, inflationsantaganden, avkastningskrav på insatt kapital, läge på fastigheten, hyresgäststruktur m.m. Hyresvärdet speglar marknadsbilderna för vad hyresgästerna är villiga att betala för fastighetsytor. För att belysa hur en förändring på -1 procent för dessa parametrar påverkar beräknat verkligt värde kan följande känslighetsanalys göras:

Förändring i 2016	+1 %	-1 %
Diskonteringsränta, tkr	-3 015	3 675
Hyresvärde, tkr	26	-26

Not 22 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen	Byggnader och mark	Inventarier, verktyg och installationer	Pågående nyanläggningar	Summa
Räkenskapsåret 2016				
Ingående redovisat värde	-	2 129	642 298	644 427
Inköp	-	4 230	-	4 230
Försäljning och utrangeringar	-	-917	-642 298	-643 215
Omräkningsdifferenser	-	-4	-	-4
Avskrivningar	-	-509	-	-509
Utgående redovisat värde	-	4 929	-	4 929
Per 31 december 2016				
Anskaffningsvärde	-	10 719	642 298	653 017
Akkumulerade avskrivningar	-	-5 791	-642 298	-648 089
Redovisat värde	-	4 929	-	4 929
Räkenskapsåret 2015				
Ingående redovisat värde	7 252	2 984	650 675	846 354
Inköp	-	74	72 521	72 595
Försäljning och utrangeringar	-28	-346	-3 823	-4 197
Omklassificeringar	-7 224	-	-2 226	-194 893
Omräkningsdifferenser	-	-	-74 849	-74 867
Avskrivningar	-	-566	-	-566
Utgående redovisat värde	-	2 129	642 298	644 427
Per 31 december 2015				
Anskaffningsvärde	3 272	7 410	642 298	649 714
Akkumulerade avskrivningar	-3 272	-5 282	-	-5 288
Redovisat värde	-	2 129	642 298	644 427

Noter

Under 2016 har koncernen sålt dotterbolaget Index Energy Mill Road Corp. som har Pågående nyanläggningar bestående av investeringar i biogasanläggning i Kanada. Under året har koncernen aktiverat låneutgifter på 0 ksek (13 835 ksek) på kvalifi-

cerade tillgångar i form av pågående nyanläggningar. Aktiverad ränta fastställdes med tillämpning av ränta hänförlig till upplåning som tagits direkt för investering i en kvalificerad tillgång.

Moderföretaget	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Räkenskapsåret 2016		
Ingående redovisat värde	823	823
Inköp	-	-
Avskrivningar	-66	-66
Utgående redovisat värde	757	757
Per 31 december 2016		
Anskaffningsvärde	1 762	1 780
Akkumulerade avskrivningar	-1 005	-1 005
Redovisat värde	757	757
Räkenskapsåret 2015		
Ingående redovisat värde	880	880
Inköp	14	14
Avskrivningar	-70	-70
Utgående redovisat värde	824	824
Per 31 december 2015		
Anskaffningsvärde	1 763	1 763
Akkumulerade avskrivningar	-939	-939
Redovisat värde	824	824

Not 23 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Spärrade likvida medel	-	61 946
Revers till Index Equity Sweden koncernen	850 338	193 382
Revers till Index Enterprise koncernen	659 083	650 092
Revers till övriga	29 234	86 494
Koncernen totalt	1 538 655	991 914
Moderföretaget		
Revers till Index Equity koncernen	694 715	193 382
Revers till Index Enterprise koncernen	725 224	598 370
Revers till övriga	540	541
Moderföretaget totalt	1 420 479	792 293

Redovisat värde för Övriga långfristiga fordringar motsvarar verkligt värde. Koncernen har inga ställda säkerheter till närstående.

Noter

Not 24 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-12 942	-8 308	-	-
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	18 184	101 406	-	-
Summa uppskjuten skatt i Resultaträkningen	5 242	93 098	-	-

Uppskjutna skattefordringar och - skulder fördelas enligt följande:

Uppskjutna skatteskulder	Koncernen	
	2016-12-31	2015-12-31
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	-19 035	-67 709
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader.	-45 638	-5 388
Summa uppskjutna skatteskulder	-64 673	-73 097
Uppskjutna skatteskulder/fordringar (netto)	-64 673	-73 097

I uppskjutna skatteskulder ingår 16 830 ksek hänförliga till avsättning för periodiseringsfond och 44 538 ksek har uppstått till följd av förvärv av aktier i dotterbolag där övervärdet i förvärvet hänförs till mark på fastigheten i Norrtälje hamn.

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skulder under året, som har redovisats i resultaträkningen, utan hänsyn tagen till kvittningar som gjorts inom samma skatterättsliga jurisdiktion, framgår nedan:

	Temporära skillnader fastigheter	Verkligt värde förvaltningsfastigheter	Övrigt	Summa
Uppskjutna skatteskulder				
1 januari 2015	93 863	16 823	4 751	115 437
Redovisat i resultaträkningen	-84 300	-12 387	2 685	-94 002
Redovisat direkt i eget kapital	51 055	-	607	51 662
31 december 2015	60 618	4 436	8 043	73 097
Redovisat i resultaträkningen	-11 798	-3 827	10 383	5 242
Redovisat direkt i eget kapital	-3 182	-	-	-3 182
31 december 2016	45 638	609	18 426	64 673
Uppskjutna skattefordringar		Underskottsavdrag	Övrigt	Summa
1 januari 2015		604	300	904
Redovisat i resultaträkningen		604	-300	-904
31 december 2015		-	-	-
Redovisat i resultaträkningen		-	-	-
31 december 2016		-	-	-

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Koncernen redovisade inte uppskjutna skattefordringar uppgående till 710 ksek (33 846 ksek), avseende förluster uppgående

till 3 088 ksek (127 721 ksek), som kan utnyttjas mot framtida beskattningsbar vinst. Underskotten hänförs till koncernens verksamhet i USA och Kanada förfaller inte vid någon given tidpunkt.

Noter

Not 25 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	392 009	361 059
Förvärv	150	8
Aktieägartillskott	102 300	31 283
Avyttring	-249 569	-341
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	244 890	392 009
Ingående nedskrivningar	-333 077	-112 744
Årets nedskrivningar		-220 333
Avyttring	242 979	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-90 098	-333 077
Utgående redovisat värde	154 792	58 932

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Redovisat värde	
					2016-12-31	2015-12-31
Djurgårdsbrunns Tennis AB	556708-0204	Stockholm	100 %	1 000	100	100
Opalo Holding AB	556697-2906	Stockholm	100 %	1 000	123 136	20 836
Index Asset Management AB	556711-6586	Stockholm	100 %	1 000	122	122
Hornsbergs Intressenter AB	556717-7885	Stockholm	100 %	1 000	100	-
Index Housing Holding AB	559051-9350	Stockholm	100 %	500	50	-
Index International US Holding		USA	100 %	1 000	31 284	31 283
Textile Real Estate Corp		Kanada	100 %	100	-	-
Index Waste Management Corp		Kanada	100 %	100	-	-
Index Environmental Corp		Kanada	70 %	700	-	-
Index Development Canada Corp		Kanada	100 %	100	-	-
Summa					154 792	52 341

Not 26 Finansiella instrument per kategori

Koncernen	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Summa
Tillgångar i balansräkningen			
31 december 2016			
Tilläggsköpeskilling	5 000	-	5 000
Fordringar hos intressebolag och joint ventures	-	89 935	89 935
Övriga långfristiga fordringar	-	1 538 655	1 538 655
Värdepapper	85 649	-	85 649
Kundfordringar	-	8 808	8 808
Övriga fordringar	-	20 779	20 779
Derivatinstrument	3 410	-	3 410
Likvida medel	-	53 100	53 100
Summa	94 059	1 711 277	1 805 336

Noter

31 december 2015

Tilläggsköpeskillning	22 500	-	22 500
Övriga långfristiga fordringar, se not 23	-	991 914	991 914
Värdepapper	56 888	-	56 888
Kundfordringar	-	10 358	10 358
Övriga fordringar	-	44 100	44 100
Derivatinstrument	6 924	-	6 924
Likvida medel	-	186 407	186 407
Summa	86 312	1 232 779	1 319 091

Koncernen	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
Skulder i balansräkningen			
31 december 2016			
Upplåning	-	59 546	59 546
Obligationslån	-	371 980	371 980
Övriga långfristiga skulder	-	84 233	84 223
Leverantörsskulder	-	11 783	11 783
Skulder till intresseföretag	-	-	-
Derivatinstrument	52 549	-	52 549
Övriga skulder	-	65 655	65 655
Summa	52 549	593 197	645 746

31 december 2015

Upplåning	-	392 604	392 604
Obligationslån	-	369 909	369 909
Övriga långfristiga skulder	-	119 128	119 128
Leverantörsskulder	-	77 515	77 515
Skulder till intresseföretag	-	-	-
Derivatinstrument	75 396	-	75 396
Övriga skulder	-	86 241	86 241
Summa	75 396	1 045 397	1 120 793

Moderföretaget

Tillgångar i balansräkningen

Lånefordringar och kundfordringar

31 december 2016

Långfristiga fordringar hos koncernföretag	77 101
Fordringar hos intressebolag och joint ventures	4 047
Andra långfristiga fordringar, se not 23	1 420 479
Kundfordringar	1 761
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	112 275
Övriga fordringar	8 205
Kassa och Bank	39 752
Summa	1 663 620

31 december 2015

Långfristiga fordringar hos koncernföretag	722 548
Fordringar hos intressebolag och joint ventures	-
Andra långfristiga fordringar	792 293
Kundfordringar	1 487
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	89 478
Övriga fordringar	4 387
Kassa och Bank	42 828
Summa	1 653 021

Noter

Lån till Moderföretaget Skulder i balansräkningen	Övriga finansiella skulder
31 december 2016	
Obligationslån	371 980
Långfristiga skulder till koncernföretag	660 653
Skulder till intresseföretag	-
Leverantörsskulder	1 802
Kortfristiga skulder till koncernföretag	12 442
Övriga skulder	20 950
Summa	1 067 827

31 december 2015	
Obligationslån	369 909
Långfristiga skulder till koncernföretag	661 968
Skulder till intresseföretag	-
Leverantörsskulder	949
Kortfristiga skulder till koncernföretag	31 459
Övriga skulder	42 808
Summa	1 107 093

Not 27 Derivatinstrument

Koncernen	2016-12-31		2015-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswap	-	9 413	-	73 986
Valutaoptioner	3 410	43 136	6 924	1 410
	3 410	52 549	6 924	75 396
Kortfristig del	3 410	43 136	6 924	1 410

Derivat instrumenten klassificeras som omsättningstillgångar eller kortfristiga skulder då löptiden på derivat instrumenten understiger 12 månader.

Ränteswapar

Det nominella beloppet för den utestående ränteswapen uppgick per 31 december 2016 till 375 000 ksek. Vinster och förluster på valutaoptioner redovisats i finansnettot (not 14).

Not 28 Kundfordringar

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar	9 289	10 358
Reservering för osäkra fordringar	-481	-
Kundfordringar - netto	8 808	10 358

Noter

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
SEK	2 395	2 240
USD		1 671
CAD	6 413	6 447
Kundfordringar – per valutaslag	8 808	10 358

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	2016-12-31	2015-12-31
1–30 dagar	2 503	7 452
31–60 dagar	310	496
> 61 dagar	5 995	2 410
Summa förfallna kundfordringar	8 808	10 358

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

	2016-12-31	2015-12-31
Per 1 januari	0	-173
Reservering för osäkra fordringar	-550	-460
Fordringar som har skrivits bort under året som ej indrivningsbara	-	633
Återförda outnyttjade belopp	69	
Per 31 december	-481	-

Avsättningar till respektive återföringar av reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten övriga externa kostnader i resul-

taträkningen. Några säkerheter eller andra garantier för de på balansdagen utestående kundfordringarna finns ej.

Not 29 Övriga fordringar

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Reversfordringar	18 006	41 040
Deposition	-	631
Övriga fordringar	2 773	2 429
Koncernen totalt	20 779	44 100

Moderföretaget	2016-12-31	2015-12-31
Reversfordringar	7 167	3 310
Övriga fordringar	1 038	1 077
Moderföretaget totalt	8 205	4 387

Not 30 Varulager

	2016-12-31	2015-12-31
Lagerfastigheter	223 200	242 372
Råvaror och förnödenheter	-	137
Lager av värdepapper	85 649	56 751
Summa	308 849	299 260

Lagret av värdepapper är värderat till verkligt värde. Nedskrivning av värdepapper som redovisats som kostnad i resultaträkningen uppgår till 14 950 ksek (0 ksek).

Noter

Not 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	185	140
Förutbetalda hyresutgifter	410	-
Förutbetalda sponsoravtal	2 080	2 080
Depositionskonton	-	3 675
Övriga förutbetalda kostnader	316	1 208
Övriga upplupna intäkter	1	204
Koncernen totalt	2 992	7 307

Moderföretaget	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	97	129
Förutbetalda sponsoravtal	2 080	2 080
Övriga förutbetalda kostnader	176	269
Övriga upplupna intäkter	-	-
Moderföretaget totalt	2 353	2 478

Not 32 Likvida medel/Kassa och bank

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Banktillgodohavanden	53 110	186 407
Koncernen Totalt	53 110	186 407

Moderföretaget	2016-12-31	2015-12-31
Banktillgodohavanden	39 752	42 828
Totalt	39 752	42 828

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Spärrade likvida medel	-	61 946
Totalt	-	61 946

Not 33 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

De tillgångar och skulder som hänför sig till fastigheterna Gunnebo 1:109 och 1:110 redovisades 2015 som innehav för försäljning efter godkännandet från koncernledningen och aktieägarna. Fastigheterna såldes i juni 2016.

Tillgångar i avyttringsgrupp klassificerad som innehav för försäljning:

	2016-12-31	2015-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	49 000
Övriga långfristiga fordringar	-	-
Summa tillgångar	-	49 000

Noter

Not 34 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier (tusental)	Aktiekapital
Per 1 januari 2015	100 000	10 000 000
A-aktier	-	-
B-aktier	-	-
Per 31 december 2015	100 000	10 000 000
A-aktier	-	-
B-aktier	-	-
31 december 2016	100 000	10 000 000

Aktiekapitalet består av 5 000 st A-aktier och 95 000 st B-aktier. Aktierna har ett röstvärde på 10 röster/A-aktie och 1 röst/B-aktie.

Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

Förslag till vinstdisposition

	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsen föreslår att tillförfogande stående vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	498 618 258	447 736 574
Fond till utvecklingsutgifter	-207 060	-
Årets resultat	93 978 347	78 881 684
Disponeras så att i ny räkning överförs	592 389 545	526 618 258

Not 35 Upplåning

Koncern	2016-12-31	2015-12-31
Långfristig		
Obligationslån	371 980	369 909
Skulder till kreditinstitut	55 661	379 190
Summa långfristig upplåning	427 641	749 099
Kortfristig		
Skulder till kreditinstitut	3 885	13 414
Summa kortfristig upplåning	3 885	13 414
Summa upplåning	431 526	762 513

Obligationslån

Företagsobligationen om 375 000 ksek emitterades den 22 maj 2014 och har en löptid fram till och med den 22 maj 2018. Lånet är amorteringsfritt och löper med rörlig ränta om Stibor 3 mån + 7 % som betalas kvartalsvis. Villkor kopplade till obligationslånet påvisar att andelen av eget kapital ej får understiga 35 % av totala tillgångar. Övriga villkor för obligationen är bland annat att vissa värdeöverföringar utanför koncernen eller Index Enterprise LLC-koncernen är begränsande. Sådana värdeöverföringar är dock tillåtna om soliditeten uppgår till minst 40 % och så länge sammanlagda överföringarna inte uppgår till mer än det högre beloppet av 30 000 ksek eller 50 % av koncernens sammanlagda årsvinst, för föregående räkenskapsår. Koncernen har under året uppfyllt alla villkor kopplade till obligation.

Skulder till kreditinstitut om 59 546 ksek (379 190 ksek) har en löptid fram till och med 2019-06-01 och löper med en genomsnittlig ränta på 6,66 % vilken betalas kvartalsvis. Minskning av skuld till kreditinstitut från 2015 hänför sig till avyttringen av dotterbolagen Index Energy Mill Road Corp. IEMRC hade vid utgången av 2015 en skuld till Royal Bank of Canada på 312 364 ksek. Skulder till kreditinstitut är villkorade att kredit kan sägas upp på 2 månader samt att den rörliga räntesatsen bestäms av kreditgivare med hänsyn till det allmänna ränteläget. Räntesatsen kan med omedelbar verkan förändras. Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut utgör fastighetsinteckning.

Noter

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

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Obligationslån	371 980	369 909	353 438	341 438
Skulder till kreditinstitut	15 661	379 190	15 661	379 190
Summa långfristig upplåning	387 641	749 099	369 099	720 628
Red				

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde då lånen löper med rörlig ränta och det har inte skett någon väsentlig förändring i koncernens egna kreditrisk. Verkliga värden på obligationen baseras på noterade

priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder och klassificeras i nivå 1 i verkligt värde hierarkin, se not 3.3.

Not 36 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Tilläggsköpeskilling, Vassen Fastighets AB	84 233	117 500
Övriga lån	-	1 608
Övrig deponering	-	20
Koncernen totalt	84 233	119 128

Den 5 december 2014 förvärvade koncernen 100 % av aktiekapitalet i Fastighets AB Insjövasen med fastigheterna Norrtälje Brännäset 8, Norrtälje Brännäster16 och Norrtälje Prämen 1. Överenskommet fastighetsvärde och köpeskilling är baserat på att detaljplan för fastigheterna blir antagen. Enligt överenskommelse om tilläggsköpeskilling ska koncernen succesivt erlagga

tilläggsköpeskilling allt eftersom detaljplanen för fastigheterna vinner laga kraft. Fastigheterna har under året avstyckats och bildat 6 registerfastigheter I november 2016 vann detaljplanen för registerfastigheterna Silon 1 och Brädgården 1 i Norrtälje laga kraft och tilläggsköpeskillingen till ett värde av 33,3 Mkr har därmed erlagts.

Not 37 Övriga skulder

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Skuld till ägare	41 231	60 369
Moms	68	16
Sociala avgifter och personalens källskatt	605	667
Deposition	289	3 999
Övriga låneskulder	2 890	861
Revers Vassen fast AB	20 000	20 000
Övriga poster	572	329
Koncernen totalt	65 655	86 241

Moderföretaget	2016-12-31	2015-12-31
Skuld till ägare	19 574	41 513
Sociala avgifter och personalens källskatt	349	434
Övriga låneskulder	1 027	861
Moderföretaget totalt	20 950	42 808

Noter

Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	-	905
Upplupna driftskostnader	581	811
Semesterlöneskuld	1 024	1 112
Skuld för sociala avgifter	971	1 361
Upplupna konstruktionskostnader, IEMRC	-	-
Övriga upplupna kostnader	1 399	12 985
Koncernen totalt	3 975	17 174

Moderföretaget	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna driftskostnader	3 570	3 334
Semesterlöneskuld	718	530
Skuld för sociala avgifter	702	694
Övriga upplupna kostnader	536	4 563
Moderföretaget totalt	5 526	9 121

Not 39 Ställda säkerheter

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	15 975	394 053
Likvida medel	-	61 946
Aktiepant	2 409	242
Koncernen totalt	18 384	456 241

Moderföretaget	2016-12-31	2015-12-31
Aktiepant	1 040	1 040
Moderföretaget totalt	1 040	1 040

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

Not 40 Eventualförpliktelser

Moderföretaget	2016-12-31	2015-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	60 000	60 000
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	411 332	557 818
Moderföretaget totalt	471 332	617 818

Noter

Not 41 Leasingavtal

Operationell leasing

Koncernen innehar leasingavtal avseende kopiatorer och hyra av kontorslokaler. Koncernen avser att fortsätta med sina leasingkontrakt och tillhörande serviceavtal och med stor sannolikhet kommer existerande kontrakt att förlängas vid

avtalstidens utgång. Den största leasing kostnaden för koncernen är hyreskontraktet för kontorshyra motsvarande 1 329 ksek (1 379 ksek) per år.

Framtida minimileaseavgifter enligt icke uppsägningsbara operationella leasingavtal gällande vid rapport periodens slut förfaller till betalning enligt följande:

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Inom ett år	1 612	1 773
Senare än ett men inom fem år	2 267	4 155
Senare än fem år	-	1
Koncernen totalt	3 879	5 929

Kostnader för operationell leasing i koncernen har under räkenskapsåret uppgått till 2 003 ksek (1 771 ksek). Moderföretagets har ej några leasingavtal.

Operationella leasingavtal där ett koncernföretag är leasinggivare

Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Inom ett år	3 327	3 728
Senare än ett men inom fem år	12 948	876
Senare än fem år	8 630	-
Koncernen totalt	-	4 604

Företaget har endast ett pågående hyreskontrakt. Textile Real Estate LLC är leasinggivare och kontraktet löper till 31 augusti 2024.

Not 42 Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. De belopp som redovisats i resultaträkningen är följande:

Koncernen	2016	2015
Redovisning i resultaträkningen avseende:		
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner	1 620	1 925
Summa resultaträkningen	1 620	1 925

Not 43 Övriga avsättningar

Koncernen	2016	2015
Garantiåtagande, Hornsberg 10	2 753	3 162
Summa	2 753	3 162

Moderbolaget	2016	2015
Derivatinstrument – Marknadsvärde	49 139	6 443
Summa	49 139	6 443

Den 23 september 2015 sålde koncernen 100 % av aktiekapitalet i Kungsholmen 10 AB inklusive fastigheten Hornsberg 10 för ett pris av 417 000 ksek. Koncernen har i samband med försälj-

ningen garantiåtagande på ett uppskattat värde om 2 753 ksek. Dessa garantier är ställda under 4 år och omfattar hyresgaranti på vakanta ytor och garantier för parkeringsplatser.

Noter

Not 44 Övriga ej likviditetspåverkande poster

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
Nedskrivning av fordran	13 227	810
Orealiserade värdeförändring kortfristiga placeringar	42 696	57 881
Orealiserade tilläggsköpeskillingar	-5 000	-19 338
Kapitalandel i intresseföretag	-5 220	-1 256
Intäktsförda ränteintäkter	-123 696	-61 922
Kostnadsförda räntekostnader	63 582	59 768
Övriga nedskrivningar samt valutakursförändringar	-96 281	-7 141
Koncernen totalt	-110 692	28 802
Moderföretaget	2016-12-31	2015-12-31
Avskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar	103	70
Vinst/förlust vid avyttring av dotterbolag och intressebolag	-	-12 159
Nedskrivning av fordran	-	810
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-	220 333
Orealiserad värdeförändring kortfristiga placeringar	44 767	-2 078
Orealiserade valutakursdifferenser	-91 702	4 591
Intäktsförda ränteintäkter	-135 343	-113 972
Kostnadsförda räntekostnader	44 521	37 708
Moderföretaget totalt	-137 654	135 303

Not 45 Transaktioner med närstående

Index Residence AB (publ) ägs 50 % av Capstone Management AB och 50 % av Samisa Management AB. Dessa bolag bedöms ha ett betydande inflytande över koncernen. Närstående bolag är samtliga bolag ägda av dessa personer, däribland Index

Equity koncernen, Index Equity US koncernen och Index Enterprise koncernen. Andra närstående parter är ledande befattningshavare i koncernen, d.v.s. styrelsen och företagsledningen, samt dessa familjemedlemmar.

(a) Försäljning av tjänster	2016	2015
Försäljning av tjänster:		
• Index Equity AB	273	415
• Index Enterprise LLC	-	12 881
Summa	273	13 296
(b) Köp av tjänster	2016	2015
Köp av tjänster:		
• Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad marknadsföring)	7 733	3 620
• Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad fastighetsskötsel)	-	939
• Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad övrigt)	188	72
Summa	7 921	3 692

Tjänsterna säljs/ köps till närståendeföretag på normala kommersiella villkor, på affärsmässig grund

(c) Ersättning till ledande befattningshavare

Följande transaktioner har skett med närstående:	2016	2015
Löner och andra kortfristiga ersättningar	3 606	5 744
Ersättningar vid uppsägning	-	-
Ersättningar efter avslutad anställning	-	-
Andra långfristiga ersättningar	660	622
Aktierelaterade ersättningar	-	-
Summa	4 266	6 366

För upplysning om ersättning till ledande befattningshavare, se not 9.

Noter

Not 46 Lån till närstående

<i>(d) Lån till närstående</i>	2016	2015
Lån till företag med betydande inflytande över företaget (netto)		
Vid årets början	1 018 926	754 047
Lån som upptagits under året	319 715	306 754
Amorterade belopp	-301 619	-79 441
Nedskrivningar	-14 950	-
Ränteintäkter	95 805	66 635
Erlagd ränta	-37 636	-29 069
Omklassificering *	619 658	
Vid årets slut	1 699 899	1 018 926

*Omklassificering av lån till Index Energy Mill Road Corp och Fastighets AB Bryggårdgården 1 AB som förra året var klassificerade som koncerninterna lån och därmed eliminerade på koncernnivå.

Lån till närstående består i till största delen av övriga långfristiga fordringar till koncernens systerkoncerner.

Av totala långfristiga fordringar på 1 538 655 ksek (991 914 ksek) utgör 850 338 ksek (193 382 ksek) långfristiga lån till Index Equity Sweden koncernen. I denna summa ingår lån till Index Energy Mill Road Corp på 665 015 ksek (0 ksek). Vidare utgör 659 083 ksek (650 092 ksek) långfristiga lån till Index Enterprise koncernen. Se not 23.

Av koncernens kortfristiga fordringar på 20 779 ksek (44 100 ksek) består 14 894 ksek (37 671 ksek) av lån till närstående. 14 406 ksek (5 772 ksek) avser lån till Index Equity Sweden kon-

cernen och 488 ksek (31 899 ksek) avser lån till Index Enterprise koncernen. Se not 29.

Vidare har koncernen lån till närstående i form av lager av värdepapper på 85 649 ksek (56 751 ksek). Se not 30. Lagret består av fordringar på amerikanska bolag som står under väsentligen samma inflytande som Index Enterprise koncernen. Koncernen har konstaterat ett nedskrivningsbehov på lånet till OMX 1 LLC och har därmed skrivit ned lånet med 14 950 ksek vilket utgör 35 % av fordran.

Slutligen har koncernen lån till närstående i form av lån till intressebolag på 89 935 ksek (0 ksek), 41 632 kr (0 ksek) utgör lån till Arkenvikgruppen, 44 255 ksek (0 ksek) lån till Berinne Index Real Estate och 4 047 ksek (0 ksek) till Nokon Bostad AB. Koncernen har inga ställda säkerheter till närstående.

Not 47 Lån från närstående

<i>(d) Lån från närstående</i>	2016	2015
Lån från företag med betydande inflytande över företaget (netto)		
Vid årets början	61 230	61 230
Lån som upptagits under året	14 978	43 081
Amorterade belopp	-34 512	-170 622
Räntekostnader	3 379	7 506
Erlagd ränta	-2 000	-2 346
Vid årets slut	43 075	61 230

Lån från närstående består till största delen av lån från ägarna.

Lån till/från närstående löper under längre tid med möjlighet till full återbetalning vid anfordran. Vid anfordran ska totala lånebeloppet (inkl. ränta) återbetalas inom 30 dagar. Längsta

förfallodatum löper till 2018-06-01. Räntesats är satt fast eller med en referensränta plus 7%. Generellt sett löper räntesatsen mellan 6 till 15 procent.

Not 48 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Koncernen har ett antal bostadsrättsföreningar som konsolideras eftersom koncernen har bestämmande inflytande över dessa föreningar.

Styrelsens sammansättning och finansieringen kommer göras om i ett par av bostadsrättsföreningarna vilket medför att

koncernen inte längre har bestämmande inflytande och därför inte kommer fortsätta konsolidera dessa. Vidare medför detta att koncernen kommer intäktsredovisa ett par pågående projekt enligt succesiv vinstavräkning i kvartalsrapporten 31 mars 2017.

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2017-04-28 för fastställelse.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 2017-04-28



Bjarne Borg
Styrelseordförande



Rickard Haraldsson
Verkställande direktör



Arne Weinz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jeanette Cranning
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor



INDEX

RESIDENCE /