

**Delårsrapport för
andra kvartalet 2017**
Index Residence AB (publ)

INDEX
RESIDENCE /

*APRIL –
JUNI
2017*

Utveckling i korthet

Koncernen

Soliditet (%)

2017	61
2016	65
2015	47
2014	41
2013	51
2012	62
2011	58
2010	58
2009	52

Moderbolaget

Soliditet (%)

2017	32
2016	36
2015	33
2014	30
2013	35
2012	53
2011	72
2010	72
2009	66

Totala tillgångar

2017	2 219 636
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

2017	1 784 325
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

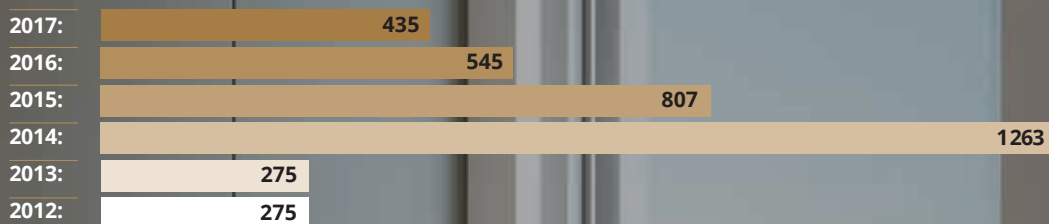
2017	1 357 343
2016	1 361 297
2015	1 113 953
2014	1 084 495
2013	978 855
2012	982 495
2011	881 737
2010	950 708
2009	517 931

Eget kapital

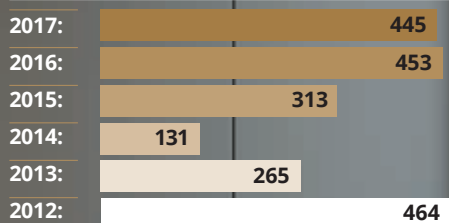
2017	563 640
2016	604 596
2015	538 618
2014	488 137
2013	428 105
2012	437 988
2011	491 124
2010	543 104
2009	544 271

Index portfölj

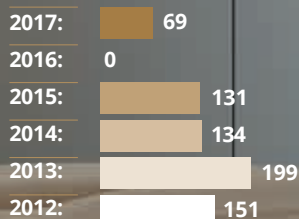
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



Antal bostäder under produktion



Antal inflyttade bostäder under perioden



Totalt antal bostäder i portföljen



Sammanfattning av det andra kvartalet 2017

- Omsättningen ökade med 26 958 ksek till 31 294 ksek (4 336 ksek)
- Rörelseresultatet ökade till 20 070 ksek (-4 647 ksek)
- Resultat efter skatt uppgick till -27 416 ksek (62 038 ksek)
- Soliditeten uppgick till 61,2% (60,5%)
- Nettoresultat per aktie före utspädning -276,9 sek (646,3 sek)*
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 435 (801)
- Antal bostäder under produktion/produktionsplanering 445 (313)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 39 (0)
- Antal bostäder i portföljen 880 (1 294)

KSEK	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
Omsättning	31 294	4 336	78 993	16 288	56 381
Rörelseresultat	20 070	-4 647	18 334	186 663	162 666
Finansiella poster, netto	-46 510	79 764	-31 112	74 150	135 903
Periodens totalresultat	-27 690	64 633	1 221	233 160	270 169
Balansomslutning	2 219 636	2 180 476	2 219 636	2 180 476	2 098 346
Resultat efter skatt	-27 416	62 038	1 952	242 151	276 530
Nettoresultat per aktie	-276,9	646,3	12,2	2 331,6	2 701,7
Rörelsemarginal %	64,1	-107,2	23,2	1 146,0	288,5
Soliditet %	61,2	60,5	61,2	60,5	65,0
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	435	801	435	801	545
Antal bostäder under produktion/produktionsplanering	445	313	445	313	453
Antal inflyttade bostäder under perioden	39	0	69	0	0
Antal bostäder i portföljen	880	1 294	880	1 294	998

Väsentliga händelser under perioden

Projekt Juvelen 1 och Juvelen 2, som är beläget bredvid Kommunhuset i Norrtälje består av drygt 300 väl designade lägenheter. Försäljningen av Projekt Juvelen 1 har delats upp i två etapper. Etapp 1 som består av 83 bostäder i trapphus ett till fem startade i december 2016. Försäljning av etapp 2 som består av 102 bostäder, startades under mars 2017. Fram till sista juni 2017 har 125 av de 185 bostäderna sålts. Inflyttning av de första två trapphusen skedde i mars 2017. Inflyttning kommer att ske successivt fram till december 2017. Projektet pågår i Juvelen 2 vilket omfattar 127 lägenheter.

Under projektnamnet Norrtälje Torn uppför Index 450 bostäder bestående av 5 kvarter. Förutom bostäder innehåller projektet även 12 lokaler.

Det första kvarteret, projekt Soltornet, i Norrtälje Torn sålstartades under andra halvåret 2016. Per 30 juni 2017 var 82 av totalt 87 bostäder sålda. Produktionen av kvarteret startades under februari 2017 och bostäderna beräknas stå klara för inflyttning under andra kvartalet 2019.

Det andra kvarteret, projekt Magasinet består av 46 bostäder. Säljstart för Magasinet var Q2 2017, per 30 juni 2017

var 5 av bostäderna sålda. Bostäderna förväntas stå klara för inflyttning under andra kvartalet 2019.

Detaljplanen för kvarter Våghuset har vunnit laga kraft i juni 2017 och tilläggsköpeskilling har i samband med detta erlagts med 22,3 msek.

Koncernen har under juni erhållit likvid för markförsäljningar med 36,9 msek.

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden i Norrtälje kommun är fortsatt stabil med något lägre procentuell tillväxt jämfört med föregående period. Utvecklingen av Norrtälje Hamn fortlöper som planerat, och området beräknas generera 2 000 nya bostäder, varav Index står för 20%. Försäljningen av de första områdena visar på en stark efterfrågan i området.

Prisbildningen i Kista är stabil med en mindre procentuell tillväxt jämfört med föregående period. Detaljplanearbetet av Kista Äng pågår. Utvecklingen av området kring Kista Äng fortlöper enligt plan.

Resultat och ställning under april till juni.

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på -26 440 ksek (75 117 ksek) och ett resultat efter skatt på -27 416 ksek (62 038 ksek). Intäkter från den succesiva vinstavräkningen uppgår till 26 309 ksek (0 ksek) och rörelseresultatet från den succesiva vinstavräkningen uppgår till 14 516 ksek (0 ksek) för andra kvartalet 2017. Balansomslutningen uppgick till 2 220 msek (2 180 msek). Finansnetto uppgick till -46 510 ksek (79 764 ksek). Både USD och CAD har utvecklats svagt mot svenska kronan under kvartalet. Detta har resulterat i en valutaeffekt på -82 msek (52 msek) Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida, USA och Ontario, Kanada.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 61,2% (60,5%).

Kassaflödet, januari-juni

Kassaflödet för bolagets investeringar kommer främst från eget kapital, banklån, obligationslån, intäkter från entreprenadavtal samt avyttring av fastighetsprojekt. Intäkter från entreprenadavtal erhålls löpande medan resultat från projektutveckling av bostadsrätter ger ett positivt kassaflöde först då inflyttning sker. Bolaget investerar främst i utvecklingsfastigheter där bolaget är med och driver detaljplan. Fördelen med att investera i projekten i ett tidigt stadium är att bolaget därigenom kan ta del av hela värdekedjan. Detta ger högre vinster men längre ledtider.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -81 613 ksek (18 618 ksek) Förändringen hänför sig bland annat till betalda inkomstskatter, och ökning av kortfristiga fordringar (-27 694), valutakursförluster på kortfristiga fordringar i USD (-9 675)

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -58 102 ksek (-192 887 ksek). Förändringen hänför sig i huvudsak till erhållen likvid för markförsäljningar 36 852 ksek (0) investering i Norrtälje Hamn 22 283 ksek samt valutakursförändringar på långfristiga fordringar med -73 110 ksek, fördelat på 47 878 som hänför sig till USD och 25 232 som hänför sig till CAD.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 133 077 ksek (36 386 ksek) Förändringar hänför sig till nya lån från kreditinstitut på 85 000 ksek. Amortering av lån -25 000 ksek samt återbetalning av fordran från systerbolag i Nordamerika med 58 211 ksek (6,7 MUSD).

Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 46 msek (49 msek). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

Moderbolagets resultat och ställning, april-juni.

Moderbolaget redovisar ett kvartalsresultat före skatt på -51 603 ksek (92 067 ksek) och ett resultat efter skatt på -45 287 ksek (80 937 ksek). Balansomslutningen uppgick till 1 784 msek (1 776 msek). Finansnetto uppgick till -46 875 ksek (100 526 ksek). Värdepappersportföljen har utvecklats negativt under kvartalet och har genererat en orealiserad förlust på -3 017 ksek (-11 818 ksek). Effekterna av en starkare krona gentemot USD och CAD under perioden ger en valutakurseffekt på -58 177 ksek (7 402 ksek).

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Omstruktureringar och Förvärv

Det har inte skett några omstruktureringar och förvärv i koncernen under rapporterat kvartal.

Händelser efter rapportperiodens slut

Bolagets aktier i intressebolaget Förvaltnings AB Odalen har avyttrats. Erhållen försäljningslikvid uppgick till 30 mkr och beräknad realisationsvinst uppgår till 13,3 msek.

Utdelning har skett med 50 msek.

Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Den svenska projektportföljen uppgår till 880 bostäder. Koncernen har en projektportfölj om ca 2 400 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.

Transaktioner med närstående

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

KONCERNEN

Omsättning och resultat andra kvartalet 2017

Belopp i MSEK	Q2/17	Q2/16
Nettoomsättning	31	4
Rörelseresultat	20	-5

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
Rörelsens intäkter	5					
Nettoomsättning		31 294	3 941	78 993	15 259	17 803
Övriga rörelseintäkter		-	395	-	1 029	38 578
Summa		31 294	4 336	78 993	16 288	56 381
Rörelsens kostnader	5					
Inköp av varor och tjänster		-17 425	-1 243	-57 590	-14 542	-30 555
Övriga externa kostnader		-4 127	-9 295	-11 719	-25 063	-40 319
Personalkostnader		-3 833	-3 317	-8 628	-8 369	-17 025
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-260	-217	-527	-520	-13 074
Värdeförändring fastigheter		-9	-	635	-	-
Resultat från andelar i dotterföretag		-6 819	-5 035	-6 297	207 578	191 338
Resultat från andelar i intresseföretag		21 249	10 124	23 467	11 291	15 920
Summa rörelsekostnader		-11 224	-8 983	-60 659	170 375	106 285
Rörelseresultat		20 070	-4 647	18 334	186 663	162 666
Finansiella intäkter		25 201	107 063	75 785	165 483	297 200
Finansiella kostnader		-71 711	-27 299	-106 897	-91 333	-161 297
Finansiella poster - netto	5	-46 510	79 764	-31 112	74 150	135 903
Resultat före skatt		-26 440	75 117	-12 778	260 813	298 569
Inkomstskatt		-976	-13 079	14 730	-18 662	-22 039
Periodens resultat		-27 416	62 038	1 952	242 151	276 530
Övrigt totalresultat						
Valutakursdifferenser		-274	2 595	-731	-8 991	-6 361
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		-274	2 595	-731	-8 991	-6 361
Summa totalresultat för perioden		-27 690	64 633	1 221	233 160	270 169
Årets resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		-27 416	62 038	1 952	242 151	276 530
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		-27 690	64 633	1 221	233 160	270 169
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-
Resultat per aktie för utspädning, kr		-276,9	646,3	12,2	2 331,6	2 701,7
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-276,9	646,3	12,2	2 331,6	2 701,7

Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR				
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Immateriella tillgångar				
Balanserade utvecklingsutgifter		1 495	1 920	1 707
Summa immateriella tillgångar		1 495	1 920	1 707
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	5	32 147	175 039	32 607
Inventarier, verktyg och installationer		4 728	1 743	4 929
Summa materiella anläggningstillgångar		36 875	176 782	37 536
Finansiella anläggningstillgångar				
Innehav i intresseföretag		23 872	13 272	21 106
Innehav i joint ventures		33 759	4 003	6 396
Övriga långfristiga fordringar	4	1 601 863	1 414 207	1 538 655
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	5 000	4 300	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 664 494	1 435 782	1 571 157
Uppskjutna skattefordringar		-	-	-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 702 864	1 614 484	1 610 400
Omsättningstillgångar				
Varulager				
Lagerfastigheter, pågående		226 381	259 136	223 200
Värdepapper		83 865	86 107	85 649
Varulager		-	123	-
Kundfordringar		27 549	5 624	8 808
Skattefordringar		382	95	62
Fordringar hos intresseföretag		95 657	30 503	89 935
Övriga fordringar		32 750	81 021	20 779
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	-	2 700	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		827	955	2 993
Derivatinstrument	4	3 620	1 528	3 410
Likvida medel		45 741	49 200	53 110
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		-	49 000	-
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		516 772	565 992	487 946
SUMMA TILLGÅNGAR		2 219 636	2 180 476	2 098 346

Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
EGET KAPITAL				
Eget kapital som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		3 737	1 838	4 468
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 343 606	1 307 275	1 346 829
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Summa eget kapital		1 357 343	1 319 113	1 361 297
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning	4	117 210	141 324	15 661
Obligationslån	4	373 015	370 945	371 980
Derivatinstrument	4	7 793	12 631	9 413
Övriga långfristiga skulder		-	-	84 233
Uppskjutna skatteskulder		49 756	67 862	64 673
Öriga avsättningar		65 958	119 824	2 753
Summa långfristiga skulder		613 732	712 586	548 713
Kortfristiga skulder				
Upplåning		3 570	8 000	43 885
Leverantörsskulder		11 239	33 344	11 783
Fakturerade men ej upparbetade intäkter		113 068	-	-
Aktuella skatteskulder		13 429	21 907	19 902
Derivatinstrument	4	26 927	11 691	43 136
Övriga skulder		66 522	62 043	65 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 806	11 792	3 975
Summa kortfristiga skulder		248 561	148 777	188 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 219 636	2 180 476	2 098 346

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

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

Belopp i KSEK	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2016	10 000	10 829	1 093 124	1 113 953	-	1 113 953
Periodens resultat	-	-	242 151	242 151	-	242 151
Övrigt totalresultat	-	-8 991	-	-8 991	-	-8 991
Summa totalresultat	-	-8 991	242 151	233 160	-	233 160
Lämnad utdelning	-	-	-28 000	-28 000	-	28 000
Utgående balans per 30 juni 2016	10 000	1 838	1 307 275	1 319 113	-	1 319 113
Ingående balans per 1 januari 2017	10 000	4 468	1 346 829	1 361 297	-	1 361 297
Periodens resultat	-	-	1 952	1 952	-	1 952
Övrigt totalresultat	-	-731	-	-731	-	-731
Summa totalresultat	-	-731	1 952	1 221	-	1 221
Avyttrat kapital	-	-	-5 175	-5 175	-	-5 175
Utgående balans per 30 juni 2017	10 000	3 737	1 343 606	1 357 343	-	1 357 343

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		18 334	186 663	162 666
Avskrivningar		527	520	918
Orealiserade värdeförändringar		-635	-	-
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-30 951	7 746	25 211
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-147 038	-132 361
Betald ränta		-16 707	-35 149	-54 940
Erhållen ränta		1 988	24 482	28 851
Inkomstskatter		-9 734	-25 546	-32 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		-37 178	11 678	-2 537
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Förändring av varulager och pågående arbeten		-2 897	-6 654	-9 823
Förändring av kortfristiga fordringar		-27 694	26 868	-16 628
Förändring av kortfristiga skulder		-13 844	-13 274	-34 908
Summa förändring av rörelsekapital		-44 435	6 940	-61 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-81 613	18 618	-63 896
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-	-1 840	-1 839
Köp av materiella anläggningstillgångar		-22 283	-95 469	-4 230
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		36 852	-	-
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	-179 206	-135 159
Förvärv i intresseföretag och joint venture		-	-12 525	-17 917
Resultat från intresseföretag och joint venture		-	-	28 550
Förändring av lån till intresseföretag		-5 722	-30 503	-89 935
Förändring av övriga långfristiga fordringar		-66 949	126 656	225 006
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-58 102	-192 887	4 476
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Uptagna lån		105 041	65 511	5 260
Amortering av lån		-25 000	-1 125	-59 840
Återbetalning av utlåning		58 211	-	-
Avyttrat kapital		-5 175	-	5 175
Erhållen/lämnad utdelning		-	-28 000	-28 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		133 077	36 386	-77 405
Minskning/ökning av likvida medel				
Likvida medel vid årets början		53 110	186 407	186 407
Kursdifferenser i likvida medel		-731	676	3 528
Likvida medel vid årets slut		45 741	49 200	53 110

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		681	495	773	783	1 943
Summa rörelsens intäkter		681	495	773	783	1 943
Rörelsens kostnader						
Inköp av varor och tjänster		-	-122	-	-122	-
Övriga externa kostnader		-3 143	-6 451	-9 163	-11 501	-20 534
Personalkostnader		-2 224	-2 353	-4 753	-4 847	-10 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-42	-28	-94	-48	-103
Summa rörelsens kostnader		-5 409	-8 954	-14 010	-16 518	-30 901
Rörelseresultat		-4 728	-8 459	-13 237	-15 735	-28 958
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	-	11 834
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		-	24 000	-	25 500	28 200
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-60 165	45 565	-61 604	55 498	104 195
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 993	57 873	57 464	103 819	173 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 703	-26 912	-28 619	-56 218	-118 618
Resultat efter finansiella poster		-51 603	92 067	-45 996	112 864	170 096
Resultat före skatt		-51 603	92 067	-45 996	112 864	170 096
Bokslutsdispositioner		6 316	4 770	5 040	4 770	-48 810
Skatt på årets resultat		-	-15 900	-	-20 420	-27 308
Periodens resultat		-45 287	80 937	40 956	97 214	93 978

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immatriella anläggningstillgångar				
Balanserade utvecklingsutgifter		183	231	207
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer		687	787	757
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		154 792	52 652	154 792
Fordringar hos koncernföretag		75 897	174 890	77 101
Andelar i intresseföretag		-	2 800	-
Andelar i joint ventures		1 532	1 532	1 532
Andra långfristiga fordringar		1 341 749	1 393 600	1 420 479
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 573 970	1 625 474	1 653 904
Summa anläggningstillgångar		1 574 840	1 626 492	1 654 868
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		1 778	502	1 761
Fordringar hos koncernföretag		150 539	106 277	112 275
Fordran hos intressebolag och joint venture		6 155	-	4 047
Övriga fordringar		16 765	4 141	8 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176	224	2 353
Summa kortfristiga fordringar		175 413	111 144	128 641
Kassa och Bank		34 072	38 555	39 752
Summa omsättningstillgångar		209 485	149 699	168 393
SUMMA TILLGÅNGAR		1 784 325	1 776 191	1 823 261

Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		183	-	207
Summa bundet eget kapital		12 183	12 000	12 207
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust		592 413	498 618	498 411
Periodens resultat		-40 956	97 214	93 978
Summa fritt eget kapital		551 457	595 832	592 389
Summa eget kapital		563 640	607 832	604 596
Obeskattade reserver		76 500	35 200	76 500
Avsättningar				
Övriga avsättningar		34 118	22 793	49 139
Långfristiga skulder				
Obligationslån		373 015	370 945	371 980
Skulder till koncernföretag		647 766	660 205	660 653
Summa långfristiga skulder		1 020 781	1 031 150	1 032 633
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		823	3 248	1 802
Skulder till koncernföretag		42 898	31 031	12 442
Aktuella skatteskulder		6 512	20 243	19 673
Övriga skulder		33 273	19 654	20 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 780	5 040	5 526
Summa kortfristiga skulder		89 286	79 216	60 393
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 784 325	1 776 191	1 823 261

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

KONCERNENS NYCKELTAL	Apr-jun 2017	Apr-jun 2016	Jan-Jun 2017	Jan-jun 2016	Jan-dec 2016
Nyckeltal definierade enligt IFRS					
Nettoomsättning	31 294	4 336	78 993	16 288	56 381
Periodens resultat	-27 416	62 038	1 952	242 151	276 530
Nettoresultat per aktie	-276,9	646,3	12,2	2 331,6	2 701,7

Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Avkastning på totalt kapital i %	2,0	4,7	4,2	16,1	21,9
Avkastning på Eget kapital i %	-1,9	5,7	-0,9	19,8	21,9
Avkastning på totalt kapital i % (moderbolag)	1,4	6,7	2,5	9,5	15,8
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	-9,2	14,5	-8,2	17,8	25,6
EBITDA, ksek	20 330	-4 430	18 861	187 183	175 740
Rörelseresultat i ksek	20 070	-4 647	18 334	186 663	162 666
Rörelsemarginal i %	64	-107	23	1 146	289
Kassalikviditet i %	208	380	208	380	259
Soliditet i %	61,2	60,5	61,2	60,5	64,9
Eget kapital i KSEK	1 357 343	1 319 113	1 357 343	1 319 113	1 361 297
Antal aktier	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Medelantalet anställda	13	9	13	9	9

Operationella nyckeltal

Antal bostäder under markanvisning/ detaljplanering	435	801	435	801	545
Antal bostäder under produktion/ produktionsplanering	445	313	445	313	453
Antal inflyttade bostäder under perioden	39	0	69	0	0
Antal bostäder i portföljen	880	1 294	880	1 294	998

*Utspädningseffekter förekommer ej

Nyckeltalstabellen innehåller ett antal finansiella och operationella nyckeltal som inte definierats enligt IFRS. Index Residence AB (Publ) anser att dessa nyckeltal ger värdefull information till investerare eftersom de i kombination med (men inte i stället

för) andra nyckeltal möjliggör utvärdering av aktuella trender på ett värdefullt sätt. Dessa nyckeltal ska dock inte betraktas som en ersättning för poster som beräknas enligt IFRS.

Definitioner av nyckeltal

Antal utestående aktier	Antal registrerade aktier vid periodens utgång
Avkastning på eget kapital i %	Resultat efter finansiella poster delat med justerat eget kapital
Avkastning på totalt kapital i %	Rörelseresultat plus finansiella intäkter delat med balansomslutningen
Balansomslutning	Summa tillgångar
EBITDA	Rörelseresultat plus av- och nedskrivningar
Eget kapital per aktie	Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare dividerat med antalet utestående aktier vid periodens utgång
Kassalikviditet i %	Omsättningstillgångar exklusive lager dividerat med kortfristiga skulder
Nettoresultat per aktie	Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal aktier
Soliditet i %	Eget kapital dividerat med totalt kapital vid periodens utgång
Rörelsemarginal i %	Rörelseresultat dividerat med omsättningen

Noter

Not 1 Allmän information

Index Residence AB (publ), org nr 556561-0770 är moderbolag i Index-koncernen. Index Residence AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Kungsträdgårdsgatan 18, Box 7744, 103 95 Stockholm, Sverige.

Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för VD och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Indexkoncernen förvaltar och utvecklar fastigheter.

Index Internationals delårsrapport för perioden januari-juni 2017 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 30 augusti 2017.

Denna delårsrapport har inte granskats av Index Residences revisorer.

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

Not 2 Grund för rapporternas upprättande

Index Residence AB tillämpar IFRS (International Reporting Standards) som de antagits av Europeiska Unionen. Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats

enligt ÅRL 9 kapitlet och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2016.

Not 3 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med de principer som tillämpades föregående räkenskapsår. Se fullständiga redovisningsprinciper beskrivna i årsredovisningen för 2016.

IFRS 15 Intäkter för avtal med kunder

Den nya standarden IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder är obligatorisk att tillämpa för räkenskapsår som inleds 1 januari 2018 eller senare. Koncernen har påbörjat men ej avslutat utvärderingen av effekterna av införandet av den nya standarden. Koncernen avser att tillämpa standarden från och med räkenskapsåret som börjar 1 januari 2018.

Succesiv vinstavräkning från projektutveckling av bostadsrätter

Koncernens projekt i Norrtälje vad avser utveckling av bostadsrätter genomförs i form av att koncernen tecknar ett totalentreprenadavtal med en självständig bostadsrättsförening som beställare. Koncernen vinstavräknar successivt resultatet från bostadsrättsprojektet från och med den dag då följande kriterier är uppfyllda :(i) bostadsrättsföreningen har en oberoende styrelse på plats, (ii) en extern finansiering har erhållits, (iii) avtal har tecknats med bostadsköparna i form av bindande kontrakt till slutkund, (iv) bindande uppdragsavtal har ingåtts med bostadsrättsföreningen om att uppföra bostadsrätter, (v) samt att ett bindande totalentreprenadavtal har ingåtts mellan bostadsrättsföreningen och en extern totalentreprenör eller ett bolag inom koncernen.

Projektets uppdragsintäkter och uppdragsutgifter redovisas i takt med färdigställandegraden utifrån nedlagda kostnader i

totalentreprenaden. Detta medför att intäkter och kostnader och därmed resultatet hänförs till den redovisningsperiod under vilket arbetet i totalentreprenaden utförs.

Färdigställandegraden mäts baserat på entreprenadens nedlagda utgifter jämfört med entreprenadens prognosticerade utgifter exklusive markutgifter. Med markutgifter avses här förvärvskostnader för mark från tredje part. Enligt den nya redovisningsstandard IFRS 15 ska uppbyggnaden utgå från entreprenadåtagandet. Försäljningsgraden utgörs av antalet sålda bostadsrätter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Med sålda bostadsrätter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Eventuella omvärderingar av projektets förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetade resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

Koncernen har beaktat effekterna av den nya standarden IFRS 15 i modellen för beräkningen av den successiva vinstavräkningen. Redovisade intäkter av projektet står i proportion till företagets uppbyggnad när det gäller att uppfylla prestationsåtagandet i entreprenadavtalet och koncernen redovisar endast intäkter i den takt som entreprenadavtalet fortskrider.

Bolaget utvärderar för närvarande om färdigställandegraden ska utgå från nedlagda kostnader avseende totalentreprenaden eller om färdigställandegraden ska utgå från projektets totala nedlagda kostnader. Bolaget har i denna redovisningsperiod utgått från nedlagda kostnader avseende totalentreprenaden. Den valda metoden ger en lägre effekt i början av ett projekt.

Noter

Not 4 Finansiella instrument – Verkligt värde

Uppläsning om verkligt värde på utlåning och upplåsning

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

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Övr. långfr. fordr.	1 601 863	1 414 207	1 538 655	1 601 863	1 414 207	1 538 655
Upplåsning	-117 210	-141 324	-59 546	-117 210	-141 324	-59 546
Obligationslån	-373 015	-370 945	-371 980	-373 015	-370 945	-371 980
Summa långfristig utlåning och upplåsning	1 111 638	901 938	1 107 129	1 111 638	901 938	1 107 129

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

Beräkning av verkligt värde

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

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Värdet på tillgången eller skulden baseras inte på observerbara marknadsdata utan det är finansiella prognoser som ligger till grund för beräkningen av värdet. (nivå 3)

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 juni 2017.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-	-	-	-
- Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	-	3 620	-	3 620
- Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	5 000	5 000
Summa tillgångar	-	3 620	5 000	8 620

Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

- Derivatinstrument som innehas för handel:

Valutaoptioner	-	26 927	-	26 927
Ränteswap	-	7 793	-	7 793
Summa skulder	-	34 720	-	34 720

Noter

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 juni 2016.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner		1 528		1 528
– Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	7 000	7 000
Summa tillgångar	–	1 528	7 000	8 528
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner				
Ränteswap	–	11 691	–	11 691
Summa skulder	–	24 322	–	24 322

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 värde-

ringstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. Koncernens finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av valutaoptioner.

I de fall ett eller flera väsentliga indata inte baseras på observerbar marknadsinformation klassificeras det berörda instrument i nivå 3. Följande tabell visar förändringar i verkligt värde för Finansiella tillgångar som kan säljas:

(KSEK)	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Ingående balans	5 000	22 500	22 500
Överföringar till nivå 3	–	–22 500	–22 500
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	–	7 000	5 000
Utgående balans	5 000	7 000	5 000

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 5 Segmentsinformation

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

(KSEK)	2017-01-01 2017-06-30	2016-01-01 2016-06-30	2016-01-01 2016-12-31
Analys av intäkter per intäktsslag:			
Varuförsäljning	–	7 942	7 948
Fastighetsförsäljning	78 222	7 388	45 918
Intäkter från tjänster	771	958	2 515
Summa intäkter	78 993	16 288	56 381
Intäkter från externa kunder			
Sverige	77 832	5 897	44 203
Kanada	1 161	9 879	11 653
USA	–	512	525
Summa	78 993	16 288	56 381
Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i:			
Sverige	59 654	164 774	34 545
Kanada	36 347	31 203	32 201
Summa	96 001	195 977	66 476

Not 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	15 235	256 141	15 975
Pantsatt lånefordran	172 050	–	–
Aktiepant	–	153	2 409
Summa	187 285	256 294	18 384
Moderbolaget			
Aktiepant	–	1 040	1 040
Summa	–	1 040	1 040

Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretagets lån	100 000	121 146	60 000
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	454 774	110 229	411 332
Summa	554 774	231 375	471 332

Noter

Not 8 Händelser efter balansdagen

Kommande rapporttillfällen

- 30 november 2017: Delårsrapport januari–september 2017
- 28 februari 2018: Delårsrapport januari–december 2017
- 29 april 2018: Årsredovisning 2017

Stockholm den 30 augusti 2017



Bjarne Borg
Styrelseordförande



Rickard Haraldsson
Verkställande direktör/Styrelseledamot



Arne Weinz
Styrelseledamot



Marie-Louise Alama
Styrelseledamot

