

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



**INDEX**  
RESIDENCE/

*JULI-  
SEPTEMBER  
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	30
2016	36
2015	33
2014	30
2013	35
2012	53
2011	72
2010	72
2009	66

### Totala tillgångar

2017	2 090 578
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	1 532 739
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

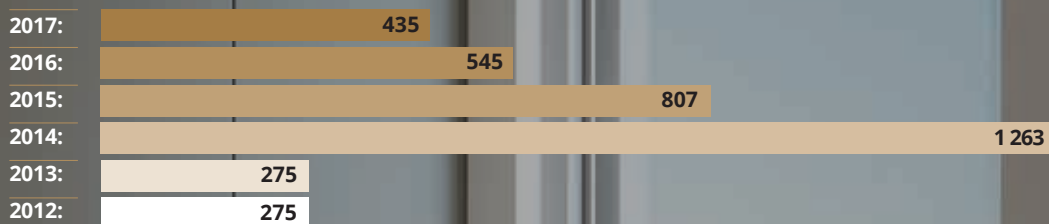
2017	1 276 505
2016	1 361 297
2015	1 113 953
2014	1 084 495
2013	978 855
2012	982 495
2011	881 737
2010	950 708
2009	517 931

### Eget kapital

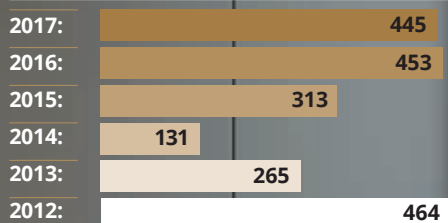
2017	453 333
2016	604 596
2015	538 618
2014	488 137
2013	428 105
2012	437 988
2011	491 124
2010	543 104
2009	544 271

## Index portfölj

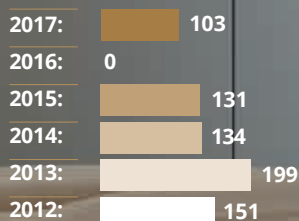
### Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



### Antal bostäder under produktion



### Antal inflyttade bostäder under perioden



### Totalt antal bostäder i portföljen





### Resultat och ställning juli–september.

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på –15 682 ksek (24 051 ksek) och ett resultat efter skatt på –27 837 ksek (26 742 ksek). Intäkter från den successiva vinstavräkningen uppgår till 26 725 ksek (0 ksek) och rörelseresultatet från den successiva vinstavräkningen uppgår till 14 584 ksek (0 ksek) för tredje kvartalet 2017. Balansomslutningen uppgick till 2 091 msek (2 076 msek). Finansnetto uppgick till –48 743 ksek (44 764 ksek). USD har utvecklats svagt mot den svenska kronan och CAD har stärkts under kvartalet. Detta har resulterat i en valutaeffekt på –24 msek (13 msek) Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida, USA och Ontario, Kanada.

### Soliditet

Soliditeten uppgick till 61,1 % (64,9 %).

### Kassaflödet, januari–september

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 –24 943 ksek (–46 758 ksek) Förändringen hänförs sig bland annat till betalda inkomstskatter, och ökning av kortfristiga fordringar (–23 944 ksek) och en minskning av kortfristiga skulder (–6 123 ksek).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –128 981 ksek (28 669 ksek). Förändringen hänförs i huvudsak till erhållen likvid för markförsäljningar 36 852 ksek, erhållen likvid vid försäljning av Förvaltnings AB Odalen med 30 000 ksek samt investering i Norrtälje Hamn –22 283 ksek. Av förändringen av övriga långfristiga fordringar avser 143 657 ksek fordran på Brf Soltornet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 191 429 ksek (–50 310 ksek) Förändringar hänförs till nya lån från kreditinstitut på 85 000 ksek. Amortering av lån –37 000 ksek samt återbetalning av fordran från systerbolag i Nordamerika med 180 837 ksek (21,8 MUSD). Under kvartal 3 har 50 000 ksek i utdelning utbetalats.

### Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 89 msek (119 msek). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

### Moderbolagets resultat och ställning, juli–september.

Moderbolaget redovisar ett kvartalsresultat före skatt på –47 175 ksek (52 855 ksek) och ett resultat efter skatt på –60 307 ksek (35 006 ksek). Balansomslutningen uppgick till 1 533 msek (1 794 msek). Finansnetto uppgick till –41 638 ksek (58 372 ksek). Värdepappersportföljen har haft en negativ resultateffekt under kvartalet och har genererat en förlust på –5 099 ksek (3 810 ksek). Summan av en starkare krona gentemot USD och en marginellt svagare krona gentemot CAD har medfört en valutakurseffekt på –49 662 ksek (9 308 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

Index Energy Mills Road Corporation har genomgått en kanadensisk rekonstruktionsprocess där koncernen är den största fordringsägaren.

Genom denna process har tvisten mellan kraftverket och entreprenadbolaget avförts vilket ger bästa förutsättningar att utveckla kraftbolaget till avsedd produktionskapacitet. Preliminär tidsplan är att under januari 2018 förvärva tillgångarna till ett nytt kanadensiskt bolag. I samband med tillgångsförvärvet kommer koncernen att fastställa om någon del av befintlig fordran kan komma att skrivas ned. Sannolikt finns ett nedskrivningsbehov på delar av fordran.

### Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Den svenska projektportföljen uppgår till 990 bostäder. Koncernen har en projektportfölj om ca 2 200 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 tredje kvartalet 2017

Belopp i MSEK	Q3/17	Q3/16
Nettoomsättning	29	1,5
Rörelseresultat	33	–21

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jan-dec 2016
<b>Rörelsens intäkter</b>						
	5					
Nettoomsättning		29 354	811	108 347	16 070	17 803
Övriga rörelseintäkter		-	653	-	1 682	38 578
<b>Summa</b>		<b>29 354</b>	<b>1 464</b>	<b>108 347</b>	<b>17 752</b>	<b>56 381</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Inköp av varor och tjänster		-7 601	-929	-65 191	-15 471	-30 555
Övriga externa kostnader		-6 030	-4 897	-17 749	-29 960	-40 319
Personalkostnader		-3 408	-3 985	-12 036	-12 354	-17 025
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-253	-147	-780	-667	-13 074
Värdetförändring fastigheter		-6	-	629	-	-
Resultat från andelar i dotterföretag		-	-14 196	-6 297	193 382	191 338
Resultat från andelar i intresseföretag		21 005	1 977	44 472	13 268	15 920
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>3 707</b>	<b>-22 177</b>	<b>-56 952</b>	<b>148 198</b>	<b>106 285</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>33 061</b>	<b>-20 713</b>	<b>51 395</b>	<b>165 950</b>	<b>162 666</b>
Finansiella intäkter		42 402	52 526	118 187	218 009	297 200
Finansiella kostnader		-91 145	-7 762	-198 042	-99 095	-161 297
<b>Finansiella poster - netto</b>		<b>-48 743</b>	<b>44 764</b>	<b>-79 855</b>	<b>118 914</b>	<b>135 903</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-15 682</b>	<b>24 051</b>	<b>-28 460</b>	<b>284 864</b>	<b>298 569</b>
Inkomstskatt		-12 155	2 691	2 575	-15 971	-22 039
<b>Periodens resultat</b>		<b>-27 837</b>	<b>26 742</b>	<b>-25 885</b>	<b>268 893</b>	<b>276 530</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Valutakursdifferenser		-3 601	785	-4 332	-8 206	-6 361
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-
<b>Summa övrigt totalresultat</b>		<b>-3 601</b>	<b>785</b>	<b>-4 332</b>	<b>-8 206</b>	<b>-6 361</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-31 438</b>	<b>27 527</b>	<b>-30 217</b>	<b>260 687</b>	<b>270 169</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare		-27 837	26 742	-25 885	268 893	276 530
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare		-31 438	27 527	-30 217	260 687	270 169
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-
Resultat per aktie hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare för utspädning, kr		-278,4	267,4	-258,9	2 688,9	2 765,3
Resultat per aktie hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare efter utspädning, kr		-278,4	267,4	-258,9	2 688,9	2 765,3

# Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immateriella tillgångar</b>				
Balanserade utvecklingsutgifter	5	1 389	1 814	1 707
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>1 389</b>	<b>1 814</b>	<b>1 707</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	5	32 182	31 928	32 607
Inventarier, verktyg och installationer	5	4 731	863	4 929
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 913</b>	<b>32 791</b>	<b>37 536</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Innehav i intresseföretag	5	3 263	11 045	21 106
Innehav i joint ventures	5	33 759	6 505	6 396
Övriga långfristiga fordringar	4	1 472 332	1 462 907	1 538 655
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	5 000	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 514 354</b>	<b>1 485 457</b>	<b>1 571 157</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 552 656</b>	<b>1 520 062</b>	<b>1 610 400</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Lagerfastigheter, pågående		229 738	256 463	223 200
Värdepapper		66 261	90 602	85 649
Kundfordringar		11 149	7 500	8 808
Skattefordringar		580	100	62
Fordringar hos intresseföretag		99 622	60 147	89 935
Övriga fordringar		36 865	19 626	20 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		890	166	2 993
Derivatinstrument	4	3 620	1 882	3 410
Likvida medel		89 197	119 313	53 110
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>537 922</b>	<b>555 799</b>	<b>487 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 090 578</b>	<b>2 075 861</b>	<b>2 098 346</b>

## Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>				
<b>Eget kapital som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare</b>				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		136	2 623	4 468
Balanserad vinst inklusive periodens totalresultat		1 266 369	1 334 017	1 346 829
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 276 505</b>	<b>1 346 640</b>	<b>1 361 297</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Upplåning	4	115 143	55 374	15 661
Obligationslån	4	373 533	371 463	371 980
Derivatinstrument	4	7 793	11 259	9 413
Övriga långfristiga skulder		-	-	84 233
Uppskjutna skatteskulder		55 296	60 144	64 673
Öriga avsättningar		60 044	119 524	2 753
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>611 809</b>	<b>617 764</b>	<b>548 713</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Upplåning		3 570	3 617	43 885
Leverantörsskulder		14 300	5 057	11 783
Fakturerade men ej upparbetade intäkter		86 720	-	-
Aktuella skatteskulder		9 757	23 743	19 902
Derivatinstrument	4	26 927	9 606	43 136
Övriga skulder		52 462	64 677	65 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 528	4 757	3 975
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>202 264</b>	<b>111 457</b>	<b>188 336</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 090 578</b>	<b>2 075 861</b>	<b>2 098 346</b>

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



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

### Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

Belopp i KSEK	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2016</b>	<b>10 000</b>	<b>10 829</b>	<b>1 093 124</b>	<b>1 113 953</b>	<b>-</b>	<b>1 113 953</b>
Periodens resultat	-	-	268 893	268 893	-	268 893
Övrigt totalresultat	-	-8 206	-	-8 206	-	-8 206
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-8 206</b>	<b>268 893</b>	<b>260 687</b>		<b>260 687</b>
Lämnad utdelning	-	-	-28 000	-28 000	-	-28 000
<b>Utgående balans per 30 september 2016</b>	<b>10 000</b>	<b>2 623</b>	<b>1 334 017</b>	<b>1 346 640</b>	<b>-</b>	<b>1 346 640</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2017</b>	<b>10 000</b>	<b>4 468</b>	<b>1 346 829</b>	<b>1 361 297</b>	<b>-</b>	<b>1 361 297</b>
Periodens resultat	-	-	-25 885	-25 885	-	-25 885
Övrigt totalresultat	-	-4 332	-	-4 332	-	-4 332
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-4 332</b>	<b>-25 885</b>	<b>-30 217</b>		<b>-30 217</b>
Lämnad utdelning	-	-	-50 000	-50 000	-	-50 000
Avyttrat kapital	-	-	-4 575	-4 575	-	-4 575
<b>Utgående balans per 30 september 2017</b>	<b>10 000</b>	<b>136</b>	<b>1 266 369</b>	<b>1 276 505</b>	<b>-</b>	<b>1 276 505</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat		51 395	165 950	162 666
Avskrivningar		780	667	918
Orealiserade värdeförändringar		425	-	-
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-9 730	-121 635	25 211
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-132 361
Betald ränta		-25 426	-44 467	-54 940
Erhållen ränta		3 019	26 733	28 851
Inkomstskatter		-17 464	-28 742	-32 882
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>2 999</b>	<b>-1 494</b>	<b>-2 537</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>				
Förändring av varulager och pågående arbeten		2 125	-3 905	-9 823
Förändring av kortfristiga fordringar		-23 944	-6 298	-16 628
Förändring av kortfristiga skulder		-6 123	-35 061	-34 908
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>-27 942</b>	<b>-45 264</b>	<b>-61 359</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-24 943</b>	<b>-46 758</b>	<b>-63 896</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-	-1 840	-1 839
Köp av materiella anläggningstillgångar		-22 547	-	-4 230
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		36 852	-	-
Försäljning av intresseföretag		30 000	17 633	-
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	-149 196	-135 159
Förvärv av intresseföretag och joint venture		-	-	-17 917
Resultat från intresseföretag och joint venture		-	-	28 550
Förändring av lån till intresseföretag		-9 686	-60 147	-89 935
Förändring av övriga långfristiga fordringar		-163 600	222 219	225 006
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-128 981</b>	<b>28 669</b>	<b>4 476</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån		102 167	4 881	5 260
Amortering av lån		-37 000	-27 191	-59 840
Återbetalning av utlåning		180 837	-	-
Avyttrat kapital		-4 575	-	5 175
Erhållen/lämnad utdelning		-50 000	-28 000	-28 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>191 429</b>	<b>-50 310</b>	<b>-77 405</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>				
Likvida medel vid årets början		53 110	186 407	186 407
Kursdifferenser i likvida medel		-1 418	1 305	3 528
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>89 197</b>	<b>119 313</b>	<b>53 110</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jan-dec 2016
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Nettoomsättning		1 655	781	2 428	1 564	1 943
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 655</b>	<b>781</b>	<b>2 428</b>	<b>1 564</b>	<b>1 943</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Övriga externa kostnader		-5 329	-3 566	-14 492	-15 189	-20 534
Personalkostnader		-1 838	-2 705	-6 591	-7 552	-10 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-25	-27	-119	-75	-103
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-7 192</b>	<b>-6 298</b>	<b>-21 202</b>	<b>-22 816</b>	<b>-30 901</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 537</b>	<b>-5 517</b>	<b>-18 774</b>	<b>-21 252</b>	<b>-28 958</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		-	11 847	-	11 847	11 834
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		5 000	2 700	5 000	28 200	28 200
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-63 104	7 477	-124 708	62 975	104 195
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 718	42 884	76 182	146 703	173 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 252	-6 536	-30 871	-62 754	-118 618
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-47 175</b>	<b>52 855</b>	<b>-93 171</b>	<b>165 719</b>	<b>170 096</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-47 175</b>	<b>52 855</b>	<b>-93 171</b>	<b>165 719</b>	<b>170 096</b>
Bokslutsdispositioner		-13 132	-11 875	-8 092	-7 105	-48 810
Skatt på årets resultat		-	-5 974	-	-26 394	-27 308
<b>Periodens resultat</b>		<b>-60 307</b>	<b>35 006</b>	<b>-101 263</b>	<b>132 220</b>	<b>93 978</b>

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

## Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immatriella anläggningstillgångar</b>				
Balanserade utvecklingsutgifter		170	219	207
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Inventarier, verktyg och installationer		675	772	757
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag		154 792	52 342	154 792
Fordringar hos koncernföretag		27 710	141 690	77 101
Andelar i intresseföretag		-	817	-
Andelar i joint ventures		1 532	1 532	1 532
Andra långfristiga fordringar		1 216 507	1 370 421	1 420 479
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 400 541</b>	<b>1 566 802</b>	<b>1 653 904</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 401 386</b>	<b>1 567 793</b>	<b>1 654 868</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		1 983	818	1 761
Fordringar hos koncernföretag		20 629	99 063	112 275
Fordran hos intressebolag och joint venture		6 225	4 017	4 047
Övriga fordringar		22 245	7 433	8 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118	75	2 353
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>51 200</b>	<b>111 406</b>	<b>128 641</b>
Kassa och Bank		80 153	115 231	39 752
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>131 353</b>	<b>226 637</b>	<b>168 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 532 739</b>	<b>1 794 430</b>	<b>1 823 261</b>

## Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		171	-	207
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 171</b>	<b>12 000</b>	<b>12 207</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst eller förlust		542 425	498 618	498 411
Periodens resultat		-101 263	132 220	93 978
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>441 162</b>	<b>630 838</b>	<b>592 389</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>453 333</b>	<b>642 838</b>	<b>604 596</b>
Obeskattade reserver		76 500	35 200	76 500
<b>Avsättningar</b>				
Övriga avsättningar		28 202	18 983	49 139
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationslån		373 533	371 462	371 980
Skulder till koncernföretag		532 671	672 280	660 653
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>906 204</b>	<b>1 043 742</b>	<b>1 032 633</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		2 541	830	1 802
Skulder till koncernföretag		28 068	5 017	12 442
Aktuella skatteskulder		2 840	22 545	19 673
Övriga skulder		29 330	20 230	20 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 721	5 045	5 526
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>68 500</b>	<b>53 667</b>	<b>60 393</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 532 739</b>	<b>1 794 430</b>	<b>1 823 261</b>

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

KONCERNENS NYCKELTAL	Jul-sep 2017	Jul-sep 2016	Jan-sep 2017	Jan-sep 2016	Jan-dec 2016
<b>Nyckeltal definierade enligt IFRS</b>					
Nettoomsättning	29 354	1 464	108 347	17 752	56 381
Periodens resultat	-27 837	26 742	-25 885	268 893	276 530
Resultat per aktie	-278,4	267,4	-258,9	2 688,9	2 765,3

### Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Avkastning på totalt kapital i %	3,6	1,5	8,1	18,5	21,9
Avkastning på Eget kapital i %	-1,2	1,8	-2,2	21,2	21,9
Avkastning på totalt kapital i % (moderbolag)	0,9	3,3	3,7	12,7	15,8
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	-10,4	8,2	-20,5	24,7	25,6
EBITDA, ksek	33 314	-20 566	52 175	166 617	175 740
Rörelseresultat i ksek	33 061	-20 713	51 395	165 950	162 666
Rörelsemarginal i %	113	-1 415	47	935	289
Kassalikviditet i %	262	499	262	499	259
Soliditet i %	61,1	64,9	61,1	64,9	64,9
Eget kapital i KSEK	1 276 505	1 346 640	1 276 505	1 346 640	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	810	435	810	545
Antal bostäder under produktion/ produktionsplanering	445	313	445	313	453
Antal inflyttade bostäder under perioden	34	0	103	0	0
Antal bostäder i portföljen	990	1 123	990	1 123	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
Resultat per aktie	Periodens resultat 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–september 2017 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 30 november 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 redovisningsstandardens 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

#### Uppllysning om verkligt värde på utlåning och upplåning

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

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Övr. långfr. fordr.	1 472 332	1 462 907	1 538 655	1 472 332	1 462 907	1 538 655
Upplåning	-115 143	-55 374	-15 661	-115 143	-55 374	-15 661
Obligationslån	-373 533	-371 463	-371 980	-373 533	-371 463	-371 980
<b>Summa långfristig utlåning och upplåning</b>	<b>983 656</b>	<b>1 036 070</b>	<b>1 151 014</b>	<b>983 656</b>	<b>1 036 070</b>	<b>1 151 014</b>

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig. Verkliga värden baseras på diskonterade kassaflöden med en ränta som baseras på låneräntan på 9 % och klassificeras i nivå 2 i verkligt 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 skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Värdet på tillgången eller skulden baseras inte på observerbara marknadsdata utan det är finansiella prognoser som ligger till grund för beräkningen av värdet. (nivå 3)

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

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

#### Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

- Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	-	26 927	-	26 927
Ränteswap	-	7 793	-	7 793
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>34 720</b>	<b>-</b>	<b>34 720</b>



## Noter

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

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
<b>Tillgångar</b>				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner		1 882		1 882
– Finansiella tillgångar som kan säljas	–	–	5 000	5 000
<b>Summa tillgångar</b>	<b>–</b>	<b>1 882</b>	<b>5 000</b>	<b>6 882</b>
<b>Skulder</b>				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
– Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner				
Ränteswap	–	9 606	–	9 606
<b>Summa skulder</b>	<b>–</b>	<b>20 865</b>	<b>–</b>	<b>20 865</b>

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

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (t.ex. OTC-derivat) fastställs med hjälp av 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)	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>5 000</b>	<b>22 500</b>	<b>22 500</b>
Överföringar till nivå 3	–	–22 500	–22 500
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	–	5 000	5 000
<b>Utgående balans</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

Det verkliga värdet i tabellen har sin grund på prognos från nettoresultatet av fasta intäkter vid försäljning av nyproducerade bostadsrätter (till bostadsrättsförening), mot kostnader i entre-

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

## Noter

### Not 5 Segmentsinformation

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

(KSEK)	2017-01-01 2017-09-30	2016-01-01 2016-09-30	2016-01-01 2016-12-31
<b>Analys av intäkter per intäktsslag:</b>			
Varuförsäljning	–	7 942	7 948
Fastighetsförsäljning	106 834	8 179	45 918
Intäkter från tjänster	1 513	1 631	2 515
<b>Summa intäkter</b>	<b>108 347</b>	<b>17 752</b>	<b>56 381</b>
<b>Intäkter från externa kunder</b>			
Sverige	106 391	6 908	44 203
Kanada	1 956	10 328	11 653
USA	–	516	525
<b>Summa</b>	<b>108 347</b>	<b>17 752</b>	<b>56 381</b>
<b>Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i:</b>			
Sverige	43 547	20 937	34 545
Kanada	31 777	31 218	32 201
<b>Summa</b>	<b>75 324</b>	<b>52 155</b>	<b>66 476</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	15 143	15 589	15 975
Pantsatt lånefordran	172 050	–	–
Aktiepant	–	2 312	2 409
<b>Summa</b>	<b>187 193</b>	<b>17 901</b>	<b>18 384</b>
<b>Moderbolaget</b>			
Aktiepant	–	1 040	1 040
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>1 040</b>	<b>1 040</b>

### Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretagets lån	100 000	128 217	60 000
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	405 469	11 287	411 332
<b>Summa</b>	<b>505 469</b>	<b>139 504</b>	<b>471 332</b>

## Noter

### Not 8 Händelser efter balansdagen

---

#### Kommande rapporttillfällen

- 28 februari 2018: Delårsrapport januari-december 2017
- 29 april 2018: Årsredovisning 2017

Stockholm den 30 november 2017



**Bjarne Borg**  
Styrelseordförande



**Rickard Haraldsson**  
Verkställande direktör/Styrelseledamot



**Arne Weinz**  
Styrelseledamot



**Marie-Louise Alama**  
Styrelseledamot

