

*OKTOBER-  
DECEMBER  
2017*

# Utveckling i korthet

## Koncernen

### Soliditet (%)

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

## Moderbolaget

### Soliditet (%)

2017	20
2016	36
2015	33
2014	30
2013	35
2012	53
2011	72
2010	72
2009	66

### Totala tillgångar

2017	1 897 079
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	1 379 918
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

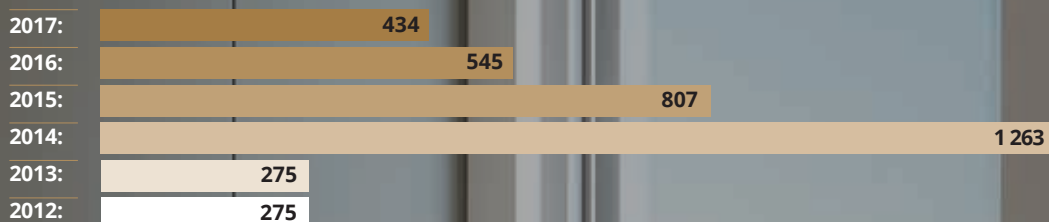
2017	1 098 924
2016	1 361 297
2015	1 113 953
2014	1 084 495
2013	978 855
2012	982 495
2011	881 737
2010	950 708
2009	517 931

### Eget kapital

2017	279 667
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

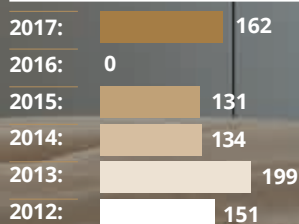
### Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



### Antal bostäder under produktion eller under produktionsplanering



### Antal inflyttade bostäder under perioden



### Totalt antal bostäder i portföljen







## Soliditet

Soliditeten uppgick till 58 % (65 %).

## Kassaflödet, januari–december

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 21 928 ksek (–63 896 ksek). Förändringen hänförs sig bland annat till betalda inkomstskatter, och ökning av kortfristiga fordringar (–22 932 ksek) och en minskning av kortfristiga skulder (56 597 ksek).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –174 475 ksek (4476 ksek). Förändringen hänförs sig 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 –22 741 ksek. Av förändringen av övriga långfristiga fordringar avser 143 963 ksek fordran på Brf Soltornet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 197 910 ksek (–77 405 ksek). Förändringar hänförs sig till nya lån med 111 648 ksek. Amortering av lån –40 000 ksek samt återbetalning av fordran från systerbolag i Nordamerika med 180 837 ksek (21,8 MUS\$) samt lämnad utdelning med –50 000 ksek.

## Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 97 msek (53 msek). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

## Moderbolagets resultat och ställning, oktober–december.

Moderbolaget redovisar ett kvartalsresultat före skatt på –219 672 ksek (4377 ksek) och ett resultat efter skatt på –173 666 ksek (–38 242 ksek). Det negativa resultatet i moderbolaget beror på att moderbolagets fordran på Index Energy Mills Road Corporation har värderats till verkligt värde i samband med att bolaget kallat på lånen. Det har resulterat i att moderbolaget belastats med –257 msek. Nedskrivningen utgår från den bästa bedömningen bolaget har utifrån den information som finns i nuläget. Balansomslutningen uppgick till 1 380 msek (1 823 msek). Finansnetto uppgick till –214 596 ksek (12 083 ksek). Värdepappersportföljen har haft ett positiv resultat effekt under kvartalet och har genererat en vinst på 14 538 ksek (–30 425 ksek). Den svenska kronans försvagning gentemot USD och CAD har medfört en valutakurseffekt på 9 164 ksek (29 404 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

Tvisten mellan kraftverket och entreprenadbolaget har nu avförts i och med att den kanadensiska rekonstruktionsprocessen för Index Energy Mills Road Corporation har avslutats. Till följd av detta har Koncernen som tidigare var den största fordringsägaren nu förvärvat tillgångarna till ett nytt helägt kanadensiskt dotterbolag, Index Energy Ajax Corporation "IEAC". IEAC har som en del i förvärvsprocessen övertagit skulden gentemot Index Residence AB (publ).

Bolagets nyinvestering i IEAC i samband med förvärvet uppgick till 28,2 MCAD (181 MSEK). Finansieringen har skett genom ett lån på 10 MCAD resterade belopp har finansierats med egna medel.

I början på december har värdet på fordran skrivits ner med 257 Msek, och resterande fordran på 428 ksek har konverterats till eget kapital i samband med tillgångsförvärvet i januari 2018. Genom denna process har vi nu skapat nödvändiga förutsättningar för IEAC att självständigt utveckla sin verksamhet.

## Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Den svenska projektportföljen uppgår till 802 bostäder. Koncernen har en projektportfölj om ca 2 000 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 US 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 har sålt fordringar på kanadensiska bolag till Index Equity Sweden AB för bokfört värde. Försäljningen uppgår till 32 Mkr. Försäljningen är en del i bolagets omstruktureringsarbete. Avsikten är att renodla verksamheten och att optimera koncernens kapitalstruktur.

## KONCERNEN

Omsättning och resultat fjärde kvartalet

Belopp i MSEK	Q4/17	Q4/16
Nettoomsättning	31	39
Rörelseresultat	29	–3

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
<b>Rörelsens intäkter</b>	5				
Nettoomsättning		31 379	1 733	139 726	17 803
Övriga rörelseintäkter		-	36 896	-	38 578
<b>Summa</b>		<b>31 379</b>	<b>38 629</b>	<b>139 726</b>	<b>56 381</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Inköp av varor och tjänster		-14 907	-15 084	-80 098	-30 555
Övriga externa kostnader		-8 651	-10 359	-26 400	-40 319
Personalkostnader		-4 615	-4 671	-16 651	-17 025
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-237	-12 407	-1 017	-13 074
Värdetförändring av fastigheter		8 535	-	9 164	-
Resultat från andelar i dotterföretag		-	-2 044	-6 297	191 338
Resultat från andelar i intresseföretag		17 510	2 652	61 982	15 920
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 365</b>	<b>-41 913</b>	<b>-59 317</b>	<b>106 285</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>29 014</b>	<b>-3 284</b>	<b>80 409</b>	<b>162 666</b>
Nedskrivning av fordringar		-257 149	-	-257 149	-
Finansiella intäkter		37 645	79 191	155 832	297 200
Finansiella kostnader		7 283	-62 202	-190 759	-161 297
<b>Finansiella poster - netto</b>		<b>-212 221</b>	<b>16 989</b>	<b>-292 076</b>	<b>135 903</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-183 207</b>	<b>13 705</b>	<b>-211 667</b>	<b>298 569</b>
Inkomstskatt		5 020	-6 068	7 595	-22 039
<b>Periodens resultat</b>		<b>-178 187</b>	<b>7 637</b>	<b>-204 072</b>	<b>276 530</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>					
Valutakursdifferenser		606	1 845	-3 726	-6 361
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
<b>Summa övrigt totalresultat</b>		<b>606</b>	<b>1 845</b>	<b>-3 726</b>	<b>-6 361</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-177 581</b>	<b>9 482</b>	<b>-207 798</b>	<b>270 169</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare		-178 187	7 637	-204 072	276 530
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare		-177 581	9 482	-207 798	270 169
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-
Resultat per aktie hänförligt till Moderbolagets aktieägare för utspädning, kr		-1 781,9	76,4	-2 040,7	2 765,3
Resultat per aktie hänförligt till Moderbolagets aktieägare efter utspädning, kr		-1 781,9	76,4	-2 040,7	2 765,3

# Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Balanserade utvecklingsutgifter	5	1 283	1 707
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>1 283</b>	<b>1 707</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	5	32 376	32 607
Inventarier, verktyg och installationer	5	4 600	4 929
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 976</b>	<b>37 536</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Innehav i intresseföretag	5	4 276	21 106
Innehav i joint ventures	5	49 345	6 396
Övriga långfristiga fordringar	4	796 486	1 538 655
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>855 107</b>	<b>1 571 157</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>893 366</b>	<b>1 610 400</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Lagerfastigheter, pågående		233 104	223 200
Värdepapper		79 043	85 649
Kundfordringar		17 213	8 808
Skattefordringar		15 057	62
Fordringar hos intresseföretag		49 286	89 935
Övriga fordringar		508 459	20 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		696	2 993
Derivatinstrument	4	3 620	3 410
Likvida medel		97 235	53 110
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 003 713</b>	<b>487 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 897 079</b>	<b>2 098 346</b>

## Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Eget kapital som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reserver		136	4 468
Balanserad vinst inklusive periodens totalresultat		1 088 788	1 346 829
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 098 924</b>	<b>1 361 297</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	4	100 129	15 661
Obligationslån	4	-	371 980
Derivatinstrument	4	7 793	9 413
Övriga långfristiga skulder		-	84 233
Uppskjutna skatteskulder		56 061	64 673
Öriga avsättningar		34 720	2 753
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>198 703</b>	<b>548 713</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån		374 050	-
Upplåning		18 628	43 885
Leverantörsskulder		18 838	11 783
Fakturerade men ej upparbetade intäkter		78 381	-
Aktuella skatteskulder		12 762	19 902
Derivatinstrument	4	26 927	43 136
Övriga skulder		58 362	65 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 504	3 975
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>599 452</b>	<b>188 336</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 897 079</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	-	-	276 530	276 530	-	276 530
Övrigt totalresultat	-	-6 361	-	-6 361	-	-6 361
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-6 361</b>	<b>276 530</b>	<b>270 169</b>		<b>262 532</b>
Lämnad utdelning	-	-	-28 000	-28 000	-	-28 000
Tillskjutet kapital			5 175	5 175		
<b>Utgående balans per 31 december 2016</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>
<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	-	-	-204 072	-204 072	-	-204 072
Övrigt totalresultat	-	-3 726	-	-3 726	-	-3 726
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-3 726</b>	<b>-204 072</b>	<b>-207 798</b>		<b>-207 798</b>
Lämnad utdelning			-50 000	-50 000		-50 000
Avyttrat kapital	-	-	-4 575	-4 575	-	-4 575
<b>Utgående balans per 31 december 2017</b>	<b>10 000</b>	<b>742</b>	<b>1 088 182</b>	<b>1 098 924</b>	<b>-</b>	<b>1 098 924</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		80 409	162 666
Avskrivningar		1 017	918
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-61 938	25 211
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-132 361
Betald ränta		-33 704	-54 940
Erhållen ränta		21 894	28 851
Inkomstskatter		-23 152	-32 882
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-15 474</b>	<b>-2 537</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		3 737	-9 823
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 932	-16 628
Förändring av kortfristiga skulder		56 597	-34 908
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>37 402</b>	<b>-61 359</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 928</b>	<b>-63 896</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-	-1 839
Köp av materiella anläggningstillgångar		-22 944	-4 230
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		36 852	-
Försäljning av intresseföretag		30 000	-
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	-135 159
Förvärv av intresseföretag och joint venture		-	-17 917
Resultat från intresseföretag och joint venture		-	28 550
Förändring av lån till intresseföretag		40 650	-89 935
Förändring av övriga långfristiga fordringar		-259 033	225 006
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-174 475</b>	<b>4 476</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		111 648	5 260
Amortering av lån		-40 000	-59 840
Återbetalning av utlåning		180 837	-
Avyttrat kapital		-4 575	5 175
Erhållen/lämnad utdelning		-50 000	-28 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>197 910</b>	<b>-77 405</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Likvida medel vid årets början		53 110	186 407
Kursdifferenser i likvida medel		-1 238	3 528
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>97 235</b>	<b>53 110</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Okt–dec 2017	Okt–dec 2016	Jan–dec 2017	Jan–dec 2016
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning		1 784	379	4 212	1 943
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 784</b>	<b>379</b>	<b>4 212</b>	<b>1 943</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader		-4 566	-5 345	-19 058	-20 534
Personalkostnader		-2 282	-2 712	-8 874	-10 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12	-28	-131	-103
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-6 860</b>	<b>-8 085</b>	<b>-28 062</b>	<b>-30 901</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-5 076</b>	<b>-7 706</b>	<b>-23 850</b>	<b>-28 958</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-13	-	11 834
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		-	-	5 000	28 200
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		33 292	41 220	-91 416	104 195
Nedskrivning av övriga fordringar		-261 132	-	-261 132	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 941	26 740	100 123	173 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 697	-55 864	-41 568	-118 618
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-219 672</b>	<b>4 377</b>	<b>-312 843</b>	<b>170 096</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-219 672</b>	<b>4 377</b>	<b>-312 843</b>	<b>170 096</b>
Bokslutsdispositioner		46 006	-41 705	37 914	-48 810
Skatt på årets resultat		-	-914	-	-27 308
<b>Periodens resultat</b>		<b>-173 666</b>	<b>-38 242</b>	<b>-274 929</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	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immatriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utvecklingsutgifter		158	207
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer		675	757
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		154 847	154 792
Fordringar hos koncernföretag		24 346	77 101
Andelar i intresseföretag			-
Andelar i joint ventures		1 532	1 532
Andra långfristiga fordringar		538 031	1 420 479
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>718 756</b>	<b>1 653 904</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>719 589</b>	<b>1 654 868</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 104	1 761
Fordringar hos koncernföretag		55 086	112 275
Fordran hos intressebolag och joint venture		6 315	4 047
Skattefordringar		14 689	-
Övriga fordringar		489 999	8 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		179	2 353
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>568 372</b>	<b>128 641</b>
Kassa och Bank		91 851	39 752
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>660 223</b>	<b>168 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 379 812</b>	<b>1 823 261</b>

## Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		158	207
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 158</b>	<b>12 207</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		542 438	498 411
Periodens resultat		-274 929	93 978
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>267 509</b>	<b>592 389</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>279 667</b>	<b>604 596</b>
Obeskattade reserver		76 500	76 500
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar		3 302	49 139
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån		-	371 980
Skulder till koncernföretag		566 024	660 653
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>566 024</b>	<b>1 032 633</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån		374 051	-
Skulder till kreditinstitut		15 000	-
Leverantörsskulder		1 345	1 802
Skulder till koncernföretag		15 576	12 442
Aktuella skatteskulder		12 862	19 673
Övriga skulder		28 775	20 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 710	5 526
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>454 319</b>	<b>60 393</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 379 812</b>	<b>1 823 261</b>

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



KONCERNENS NYCKELTAL	Okt-dec 2017	Okt-dec 2016	Jan-dec 2017	Jan-dec 2016
<b>Nyckeltal definierade enligt IFRS</b>				
Nettoomsättning	31 379	38 629	139 726	56 381
Periodens resultat	-178 187	7 637	-204 072	276 530
Resultat per aktie	-1 781,9	76,4	-2 040,7	2 765,3

### Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Avkastning på Totalt kapital i %	3,5	3,6	12,4	21,9
Avkastning på Eget kapital i %	-16,7	1,0	-19,3	21,9
Avkastning på Totalt kapital i % (moderbolag)	1,4	3,3	5,5	15,8
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	-78,5	0,7	-111,9	25,6
EBITDA, ksek	29 251	9 123	81 426	175 740
Rörelseresultat i ksek	29 014	-3 284	80 409	162 666
Rörelsemarginal i %	92,4	-8	57,5	289
Kassalikviditet i %	167	259	167	259
Soliditet i %	57,9	64,9	57,9	64,9
Eget kapital i KSEK	1 098 924	1 361 297	1 098 924	1 361 297
Antal aktier	100 000	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier	100 000	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	100 000	100 000	100 000	100 000
Medelantalet anställda	13	13	13	9

### Operationella nyckeltal

Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	434	545	434	545
Antal bostäder under produktion/produktionsplanering	368	453	368	453
Antal inflyttade bostäder under perioden	59	0	162	0
Antal bostäder i portföljen	802	998	802	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 Residences delårsrapport för perioden januari–december 2017 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 28 februari 2018.

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.

Den 1 januari 2018 trädde två nya standarder i kraft: IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Utifrån den analys av effekten som har gjorts under 2017 kommer införandet av de nya standarderna inte medföra några väsentliga förändringar av koncernens finansiella rapporter utöver nya upplysningskrav.

#### IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 inför nya principer för klassificering av finansiella tillgångar och skulder och för kreditreserveringar. Koncernen har analyserat effekterna av införandet av den nya standarden. De nya principerna för klassificeringen av finansiella tillgångar bygger på en analys av affärsmodellen som tillgången hanteras i tillsammans med tillgångens kassaflödeskaraktär. Dessa principer bedöms inte få någon materiell påverkan på koncernens resultat eller ställning. IFRS 9 innebär vidare att principerna för reservering av kreditförluster på fordringar görs i en modell som bygger på förväntade förluster. Koncernens analys av modellen visar att övergången till IFRS 9 inte kommer att få någon väsentlig effekt på de redovisade värdena på koncernens resultat eller ställning på grund av fordringarnas risk karaktär. Koncernen kommer inte att tillämpa IFRS 9 retroaktivt och således inte räkna om jämförelsetalen i 2018 års finansiella rapporter.

#### IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 ska tillämpas från och med 2018 och ersätter existerande intäktsredovisningsstandarder. Den nya standarden IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder är obligatorisk och koncernen kommer att tillämpa standarden från och med räkenskapsåret som börjar 1 januari 2018.

#### Succesiv vinstavräkning från projektutveckling av bostadsrätter

Koncernen har noga analyserat koncernens projektutvecklingsavtal med bostadsrättsföreningar för att bedöma hur intäkter

från projektutveckling av bostadsfastigheter ska redovisas. Enligt Bolagets bedömning ska ingångna avtal med bostadsföreningen redovisas som ett kombinerat avtal eftersom pris-sättning och risker ses som en helhet samt bedöms utgöra ett distinkt prestationsåtagande.

Det innebär att den totala intäkten för projektutvecklingen, d.v.s. markförsäljning och byggnation, redovisas över tid innebärande att i allt väsentligt tillämpas samma principer för successiv vinstavräkning som tidigare. Bolaget kommer inte att tillämpa IFRS 15 retroaktivt och således inte räkna om jämförelsetalen i 2018 års finansiella rapporter.

Koncernens pågående projekt har genomförts i form av att koncernen har tecknat ett totalentreprenadavtal med en självständig bostadsrättsförening som beställare. Koncernen vinstavräknar successivt resultatet 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 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 korrigerande av koncernens tidigare upparbetade resultat. Denna

## Noter

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 upparbetning när det gäller att uppfylla prestationsåtagandet i entreprenadavtalet och koncernen redovisar endast intäkter i den takt som entreprenadavtalet fortskrider.

### IFRS 16, Leasing

IFRS 16, ska tillämpas från 1 januari 2019 och reglerar hur leasing ska redovisas. Alla leasingkostnader ska nuvärdes-

beräknas och rapporteras som anläggningstillgång i balansräkningen med motsvarande räntebärande skuld. I resultaträkningen ersätts leasingkostnaderna med avskrivningar och räntekostnader. Enligt nuvarande redovisningsstandard redovisas endast finansiell leasing på detta sätt. Vid övergången till IFRS 16 kommer balansomslutningen, sysselsatt kapital, nettolåneskuld och rörelseresultat att öka. Om bolaget hade haft många leasingavtal så hade den nya standarden påverkat nyckeltal. Emedan koncernen endast innehar leasingavtal avseende kopiatorer och hyra av kontorslokaler är koncernen initiala bedömning att den nya standarden kommer att ha mycket liten påverkan på resultatet.

## Not 4 Finansiella instrument – Verkligt värde

### Upplysning om verkligt värde på utlåning och upplåning

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

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Övr. långfr. fordr.	796 486	1 538 655	796 486	1 538 655
Upplåning	-100 129	-15 661	-100 129	-15 661
Obligationslån	-	-371 980	-	-371 980
<b>Summa långfristig utlåning och upplåning</b>	<b>696 357</b>	<b>1 151 014</b>	<b>696 357</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 31 december 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>
<b>Skulder</b>				
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 31 december 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		3 410		3 410
• Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	5 000	5 000
<b>Summa tillgångar</b>	-	<b>3 410</b>	<b>5 000</b>	<b>8 410</b>
<b>Skulder</b>				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
• Derivatinstrument som innehas för handel:				
• Valutaoptioner	-	43 136	-	43 136
• Ränteswap		9 413		9 413
<b>Summa skulder</b>	-	<b>52 549</b>	-	<b>52 549</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 instrumentet i nivå 3. Följande tabell visar förändringar i verkligt värde för Finansiella tillgångar som kan säljas:

(KSEK)	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>5 000</b>	<b>22 500</b>
Överföringar till nivå 3	-	-22 500
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-	5 000
<b>Utgående balans</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 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 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Analys av intäkter per intäktsslag:</b>		
Varuförsäljning	–	7 948
Fastighetsförsäljning	136 974	45 918
Intäkter från tjänster	2 752	2 515
<b>Summa intäkter</b>	<b>139 726</b>	<b>56 381</b>
<b>Intäkter från externa kunder</b>		
Sverige	136 971	44 203
Kanada	2 755	11 653
USA	–	525
<b>Summa</b>	<b>139 726</b>	<b>56 381</b>
<b>Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i:</b>		
Sverige	59 910	34 545
Kanada	31 971	32 201
<b>Summa</b>	<b>91 881</b>	<b>66 476</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	15 589	15 975
Pantsatt lånefordran	172 050	–
Aktiepant	–	2 409
<b>Summa</b>	<b>187 639</b>	<b>18 384</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Aktiepant	–	1 040
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>1 040</b>

### Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2017-12-31	2016-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretagets lån	85 000	60 000
Generellt borgensåtagande för andra företagets lån	316 565	411 332
<b>Summa</b>	<b>401 565</b>	<b>471 332</b>



# Noter

## Not 8 Händelser efter balansdagen

---

### Kommande rapporttillfällen

- 29 april 2018: Årsredovisning 2017
- 31 maj 2018: Delårsrapport januari-mars 2018

Stockholm den 28 februari 2018



**Bjarne Borg**  
Styrelseordförande



**Rickard Haraldsson**  
Verkställande direktör/Styrelseledamot



**Arne Weinz**  
Styrelseledamot



**Marie-Louise Alama**  
Styrelseledamot



INDEX  
RESIDENCE/