

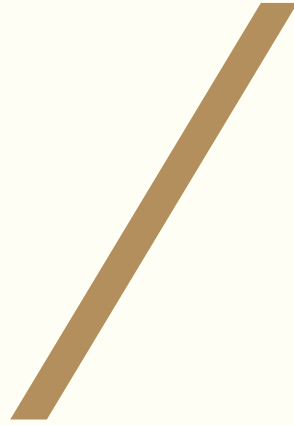
# INDEX

RESIDENCE /





<b>Årsredovisningen omfattar</b>	<b>Sida</b>
1. Index Invest International AB (publ)	3
2. Projekt Stockholm Mälardalen	21
3. Finansiella rapporter	31



*1.*  
*INDEX INVEST*  
*INTERNATIONAL AB*  
*(publ)*

# Highlights

## Koncernen

### Soliditet (%)

2018	57
2017	58
2016	65
2015	47
2014	41
2013	51
2012	62
2011	58
2010	58
2009	52

## Moderbolaget

### Soliditet (%)

2018	20
2017	21
2016	33
2015	33
2014	30
2013	35
2012	53
2011	72
2010	72
2009	66

### Totala tillgångar

2018	1 922 797
2017	1 903 229
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

2018	1 334 768
2017	1 387 362
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

2018	1 090 231
2017	1 104 951
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

2018	272 873
2017	286 693
2016	604 596
2015	538 618
2014	488 137
2013	428 105
2012	437 988
2011	491 124
2010	543 104
2009	544 271



## VD har ordet



# Varför bryta ett vinnande koncept?

Om det är Stockholm som växer, eller Mälardalen som krymper, kan vi låta vara osagt. Klart är i alla fall att vår satsning i Stockholms kranskommuner har visat sig vara helt rätt.

Det gäller inte minst våra projekt i Norrtälje. Under 2016 seglade vi upp som den största privata byggherren i Norrtälje och 2017 fortsatte den resan. Vi såg möjligheten att vara med och förändra Norrtäljes hamnområde tillsammans med kommunen och nu leder vi Norrtäljes största stadsutvecklingsprojekt någonsin. Vi bygger Norrtälje Torn, som består av fem kvarter motsvarande cirka 450 lägenheter, på första parkett mot skärgården. Vi har också utvecklat och färdigställt en fastighet med 186 lägenheter, mestadels tvåor, bredvid kommunhuset i centrala Norrtälje.

Under hösten 2017 – när luften gick ur marknaden för nyproducerade bostäder i Stockholmsområdet – kunde vi belåtet konstatera att vi tänkt rätt. Vi fick inte erfara samma inbromsning som skett i centrala delar av Stockholm. Tvärtom. Våra lägenheter i Norrtälje går som smör i solsken. Hela 2 800 står i dag i kö för att bo i Norrtälje Torn.

Så varför bryta ett vinnande koncept? Vi tittar därför på liknande byggrätter i norrförort och Mälardalen. Helst vill vi ta ett bredare grepp och medverka till att utveckla hela områden – inte bara bygga bostäder. Precis som Norrtälje Torn och vårt redan genomförda projekt Västermalms Strand på Kungsholmen.

2017 knöt vi också ihop säcken för vårt nya tjänstekoncept, "Touch". I korthet handlar det om att skapa ytterligare mervärden för de som köper våra bostadsrätter och på så vis göra livet lite enklare för dem. Det kan vara allt från möjlighet att förvara beställd mat, städhjälp och kemtvätt till att ha tillgång till bil- och båtpool eller boka mötesrum. Vi ser framemot att erbjuda Touch till våra projekt under Norrtälje Torn.

Under året har vi dessutom fått ytterligare bekräftat vilken styrka det ligger i att finnas på två marknader – i Sverige och i Florida, USA. Vi gjorde våra första väsentliga fastighetsförvärv i USA 2010 och har sedan dess kunnat se att de två marknaderna har kompletterat varandra väldigt bra. Om det går trögt på den ena marknaden, går det bra på den andra. Konjunkturen tycks alltid släpa mellan de två marknaderna så att de kompletterar varandra. I USA har vi dock satsat på hyresfastigheter istället för bostadsrätter, eftersom hyresprissättningen skiljer sig från den svenska modellen. Det har lönat sig.

Nu förbereder vi oss för framtiden. Marknaden är tuffare i dag och bankerna gör justeringar därefter. Det går oss naturligtvis inte obemärkt förbi, eftersom det innebär förändrade förutsättningar. Därför fortsätter vi på den bana vi stakat ut – att försöka att förstå hur människor vill leva. På så vis kan vi fortsätta att leda utvecklingen istället för att följa den.

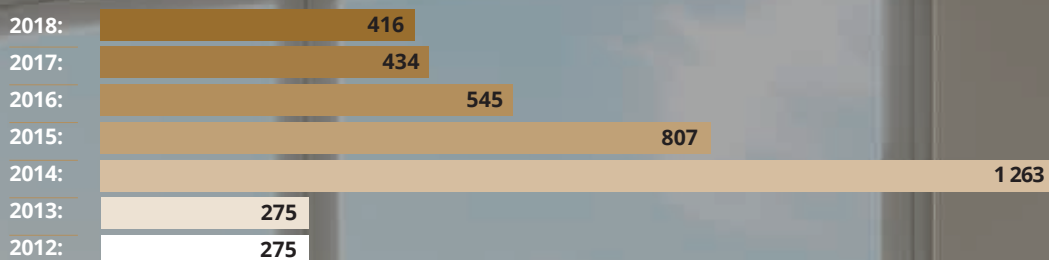
Stockholm, april 2018

**Rickard Haraldsson**

VD

## Vår portfölj

### Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



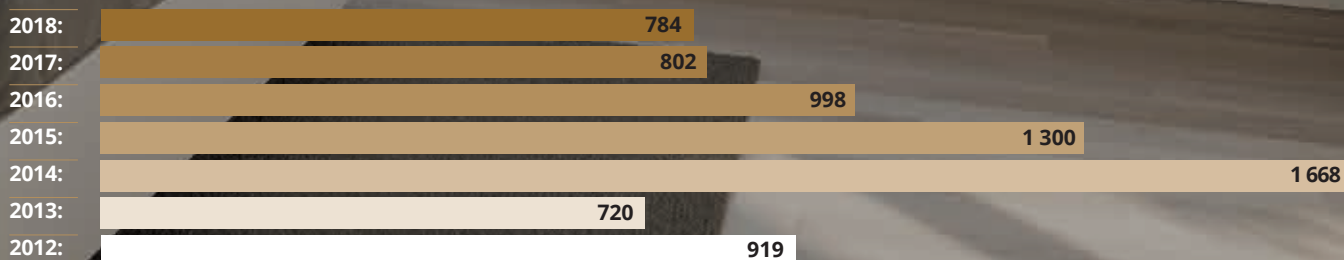
### Antal bostäder under produktion eller under produktionsplanering



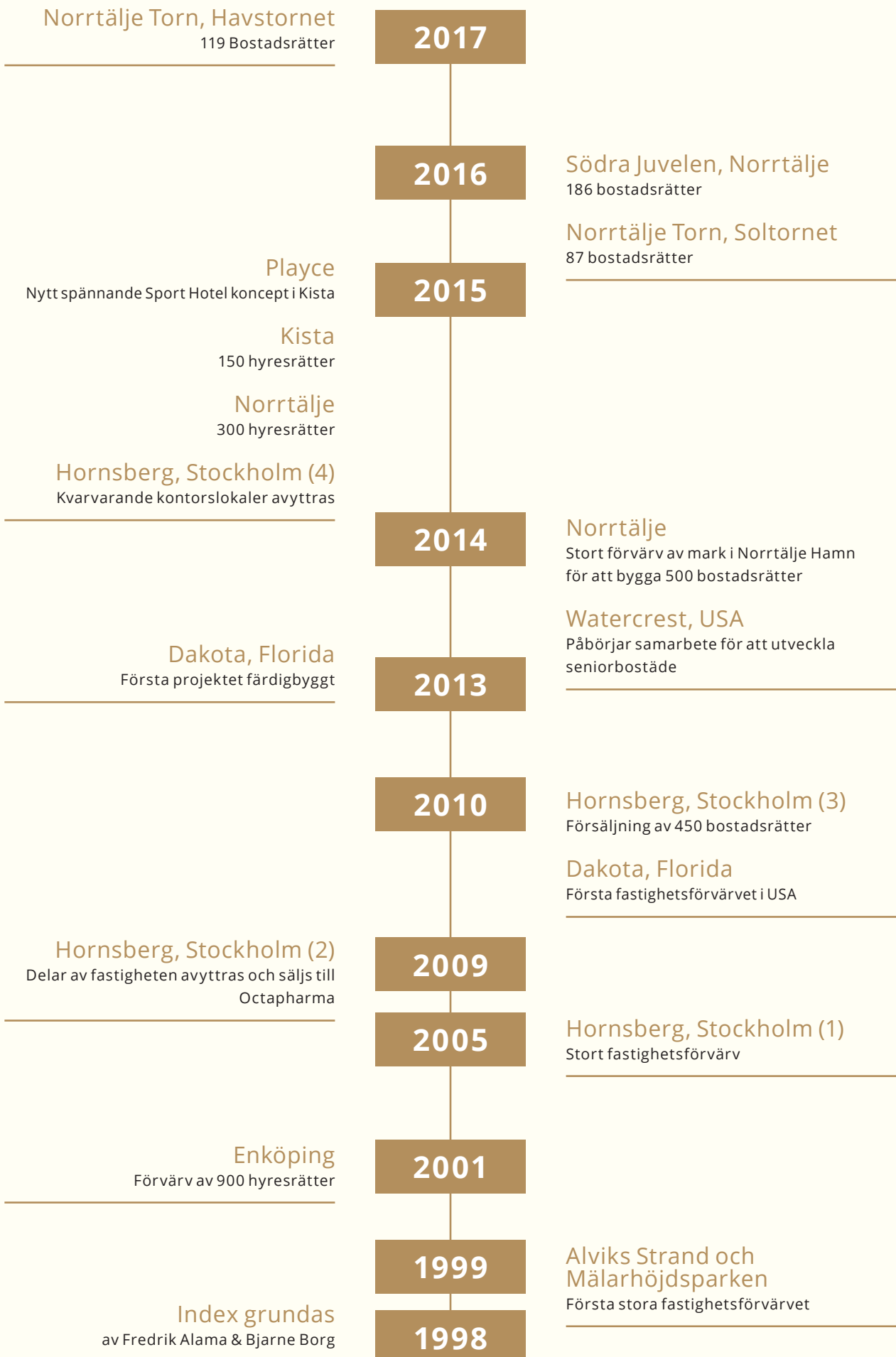
### Antal inflyttade bostäder under perioden



### Totalt antal bostäder i portföljen



## Milstolpar ur Index Invest Internationals historia







# Om oss

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

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



## Företagsledning



### **Rickard Haraldsson, CEO**

Chief Executive Officer Index Invest International AB (publ) sedan 2009. Tidigare Head of Corporate Finance på Avanza Bank och Grant Thornton Corporate Finance Lead Advisory i Stockholm och London. MBA från University of Southampton Management School, B.A i Finance från University Westminster Business School.



### **Marie-Louise Alama, CFO**

Chief Financial Officer sedan 2008. Civilekonom. Tidigare ekonomichef och redovisningschef inom läkemedelsindustrin samt ett flertal år på Skatteverket.

## Styrelse



### **Bjarne Borg, medgrundare och styrelseordförande**

Grundade Index Invest International AB (publ) tillsammans med Fredrik Alama 1998.

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



### **Arne Weinz, styrelseledamot**

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

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

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



### **Rickard Haraldsson, CEO**

Chief Executive Officer Index Invest International AB (publ) sedan 2009. Tidigare Head of Corporate Finance på Avanza Bank och Grant Thornton Corporate Finance Lead Advisory i Stockholm och London. MBA från University of Southampton Management School, B.A i Finance från University Westminster Business School.



### **Marie-Louise Alama, CFO**

Chief Financial Officer sedan 2008. Civilekonom. Tidigare ekonomichef och redovisningschef inom läkemedelsindustrin samt ett flertal år på Skatteverket.

## Våra värderingar

### *Ambitiösa*

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

### *Handlingskraftiga*

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

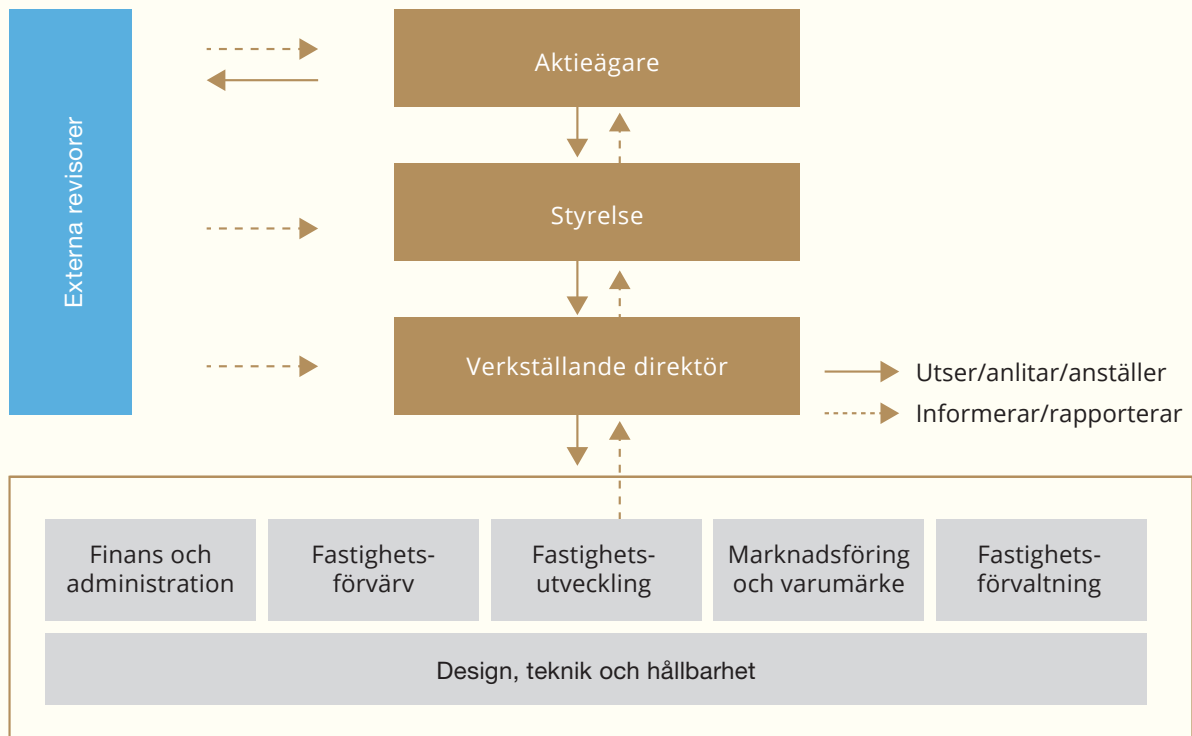
### *Fantasirika*

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

### *Innovativa*

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

## Bolagsstyrning



# Vår verksamhet

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





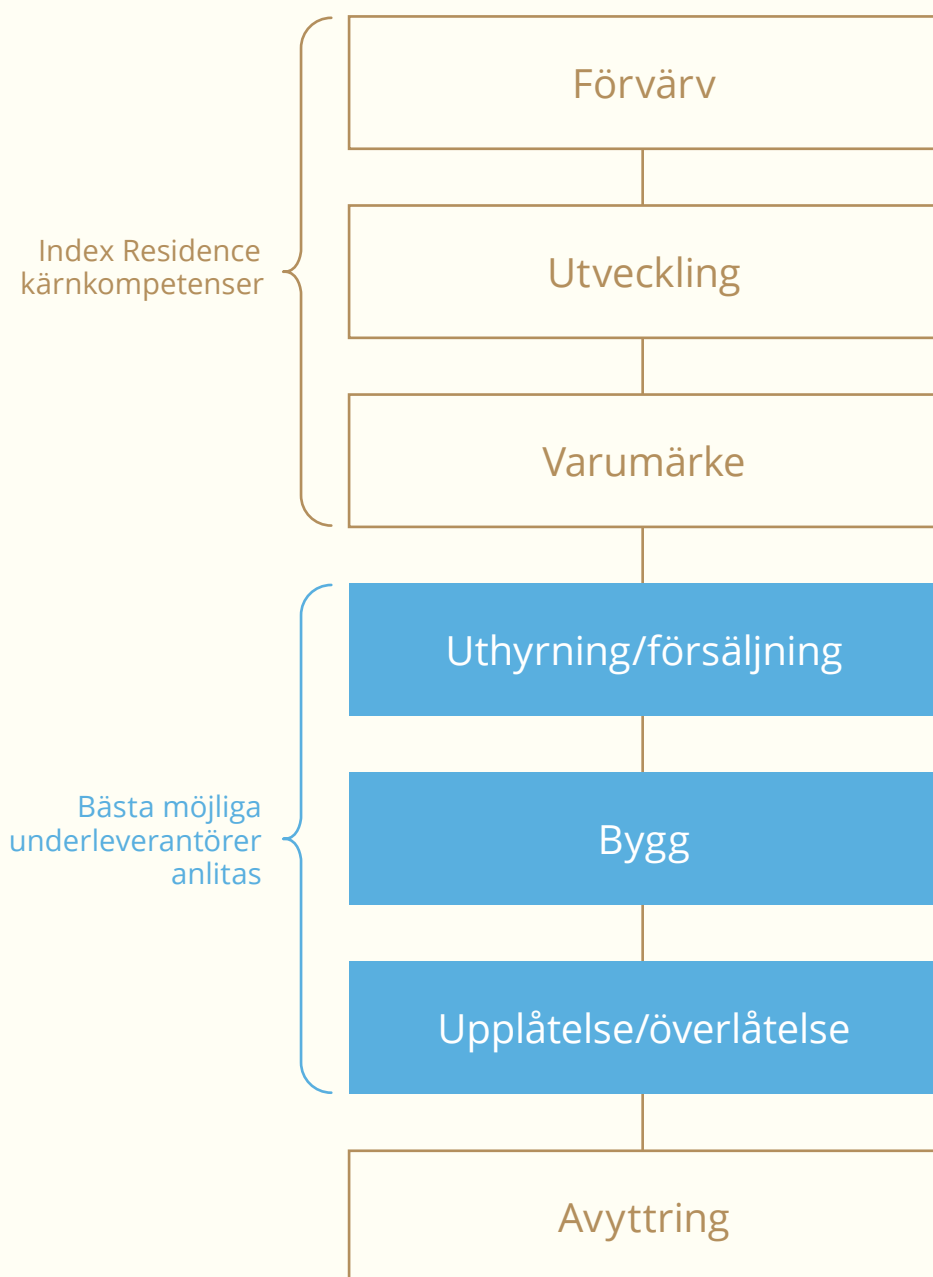
# Framgångsrik affärsmodell

## Tydlig och fokuserad affärsmodell

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

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

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

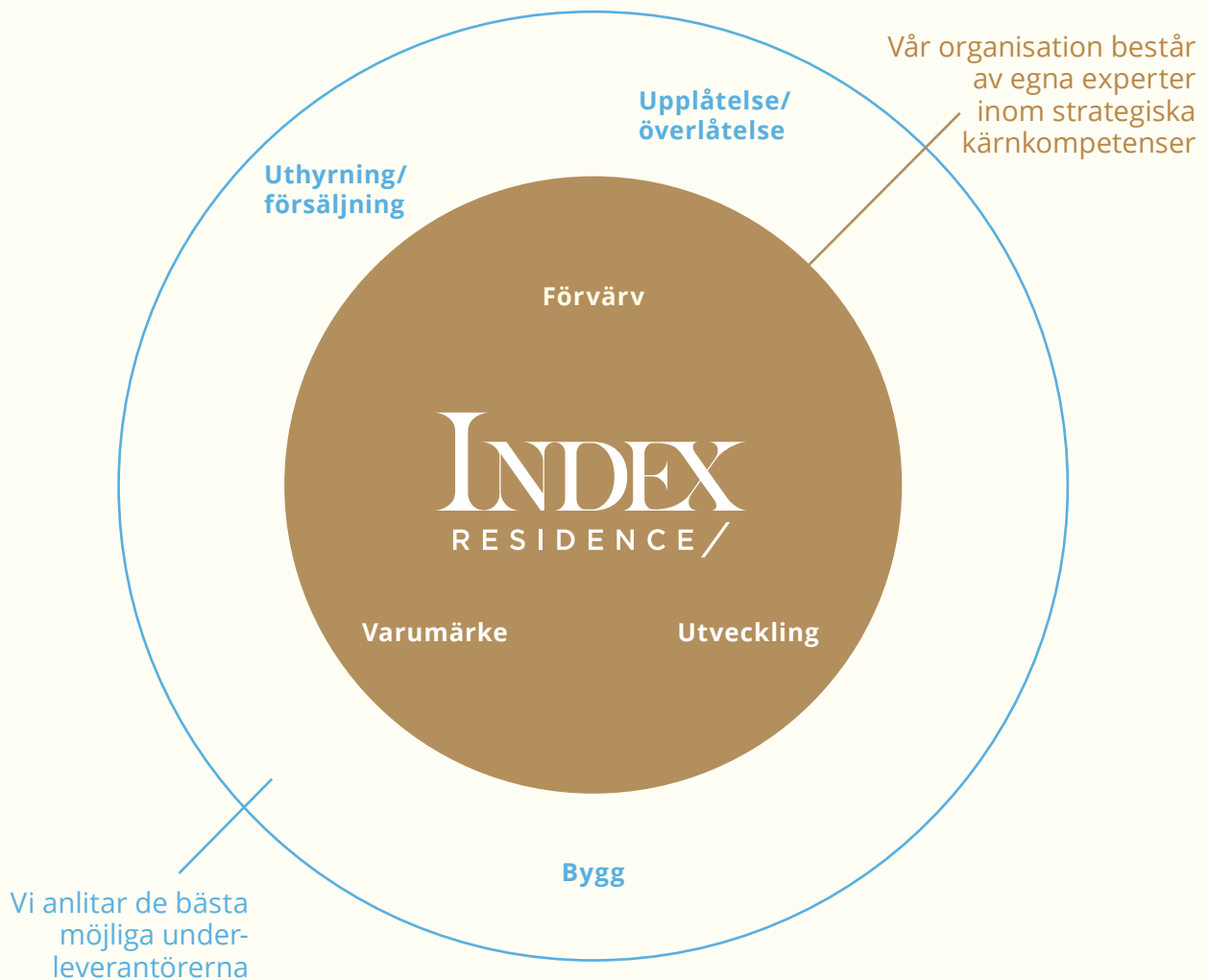


# Dynamisk expertorganisation

## *Egna specialister och utvalda partners*

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

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





## Vår filosofi

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

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







## Hållbara boendemiljöer

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

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

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

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

# Våra intressenter



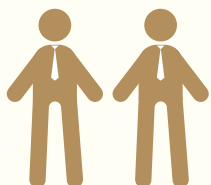
## *Kunder*

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



## *Leverantörer*

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



## *Medarbetare*

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



## *Samhället*

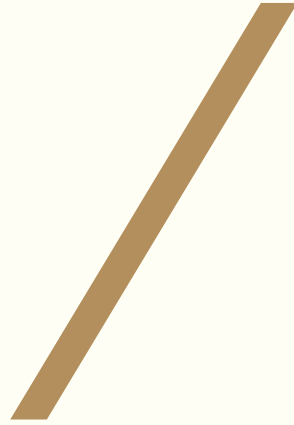
Samhällets förtroende är nödvändigt för att Index Residence ska kunna nå visionen för enskilda projekt och företaget i stort. Index Residence strävar därför efter att uppfattas som transparent och uppriktig i sin kommunikation.



## *Ägare*

Index Residence ägare mår om en långsiktigt hållbar affärsmodell.

I



2.

*PROJEKT  
STOCKHOLM  
MÄLARDALEN*

# Vår Vision

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



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

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







# Högtryck för Soltornet

*Det råder ingen tvekan om att Soltornet fått ett passande namn.*

*Med en höjd på 55 meter och 16 våningar når bostadshuset en bra bit mot solen.*

*Med balkonger hela vägen runt får de boende dessutom ta extra mycket del av solen.*

Soltornet är först ut av Index Residence fem fastigheter, varav två är torn, i Norrtälje hamn. Hela kvarteret heter Norrtälje Torn och kommer, när det är helt färdigställt, att innebära 500 exklusiva lägenheter på första parkett mot Norrtäljeviken.

Soltornet är det första av de två tornen och kommer att rymma 87 lägenheter. Alla med balkong och utsikt. Många lägenheter kommer dessutom att ha balkonger i vinkel med utsikt åt flera håll.

– Utsikten är magnifik. Det räcker med att komma upp fyra, fem våningar, sedan häpnar man, säger Hans-Olof Anholm, projektchef på Index Residence, som tillsammans med kollegorna också får ta del av de vackra vyerna. En liten bonus på jobbet, så att säga.

Till semestrarna hoppas vi att stommen är klar och har nått hela vägen upp till översta våningen. 55 meter rakt upp i skyn.

– Byggtiden för stommen är två veckor per våning. Sedan räknar vi med första inflyttning till sommaren 2019.

När lägenheterna i Soltornet släpptes till försäljning tog de slut på rekordtid. Inte så konstigt kanske. Det är nämligen inte bara läget och utsikten

som är unik. Standarden på lägenheterna är dessutom något alldeles extra och de boende erbjuds fullservice med olika tjänster som gör livet enklare att leva. Bostäder med lite hotellkänsla hemmavid, så att säga. I och med den höga standarden är också kunderna ovanligt nöjda.

– Vi som jobbar med projektet känner av den där exklusiviteten redan nu i byggfasen. Det genomsyrar hela projektet – även kommunikationen. Kunderna har knappt ens synpunkter och ännu mindre några klagomål, säger Hans-Olof Anholm.

Det råder ingen tvekan om att Norrtälje hamn kommer att bli ett lyft för hela kommunen.

– Hela stadsdelen kommer att bli fantastisk med en trevlig strandpromenad och fina materialval över allt. Det är svårt att tänka sig att detta tidigare var ett trist och skräpigt industri- och hamnområde med plats för olika magasin och verkstadsbyggnader.

Precis där Soltornet nu växer fram stod fram till för bara något år sedan en silo för spannmål. Den var lika högt som Soltornet, vilket också är orsaken till att man nu får bygga ett så högt hus nära vattnet. Man anser att fastigheten

inte kommer att påverka stadens skyline.

Ytterligare några meter närmare vattnet stod tidigare en ännu högre spannmålssilo. Där kommer kvarterets andra torn – Havstornet – att ta plats. Det blir 72 meter och 23 våningar högt.

– Tornens höjd och läget så nära vattnet innebär att de är extra utsatta för väder och vind. Därför har vi extra fokus på tätheten och kvaliteten på ytterväggarna, säger Hans-Olof Anholm.

När försäljningen av Havstornet startade var intresset enormt.

– Det kom så många till den första visningen att vi fick sätta stopp och hänvisa dem till nästa helg, berättar Hans-Olof Anholm.

Om allt går som planerat kommer grundläggningen av Havstornet att komma i gång i höst och det blir inflyttning 2021.

Därefter är det dags att påbörja arbetet med de tre återstående fastigheterna; Magasinet, Våghuset och Båthuset. Alla får sin egen karaktär, men de har också några viktiga saker gemensamt – bästa läget i Norrtälje och premium standard i allt.

*”Bästa läget i Norrtälje och premium standard i allt.”*

## Våra projekt

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

Norrtälje Torn, Havstornet. Försäljning pågår.



Kista Äng. Under utveckling.



Playce, Kista. Under utveckling.



# TOUCH by Index Residence

## Frihet att leva som du vill

Det är annan tid nu. Vi rör oss över större ytor. Mellan hemmet och landet. Mellan städer, länder och kontinenter. Då är det viktigt att livet är enkelt. Och att vi kan känna oss fria och ibland få hjälp med saker – speciellt när vi är många mil hemifrån.

TOUCH by Index Residence presenterar i projektet Norrtälje Torn, som omfattar fem bostadsrätts-föreningar, ett unikt servicekoncept. En egen Concierge finns på plats i en centralt belägen lounge och hjälper till med allt som förenklar boendet och vardagslivet. Det finns även ett komplett instrument i form av en app till mobil eller iPad. De boende loggar in och ser vad som hänt sedan sist via den digitala anslagstavlan. Ett stort utbud av smarta tjänster finns även i appen. Boka en bil i vår bil pool, eller en cykel. Det kommer även att finnas en båt pool där man kan boka en båt en hel- eller halvdag.

Eller varför inte låna en plats i vår Work Lounge som har öppet varje dag. Här väljer man om man vill jobba från en skön fåtölj eller ha videokonferens från ett konferensrum. Här kan man även hitta och boka tjänster från någon av våra kvalitetssäkrade samarbetspartners som bl.a. kommer erbjuda städning, balkongskötsel eller kemtvätt, eller varför inte hjälp med att installera en ny datorn i ett hemma nätverk och mycket annat.

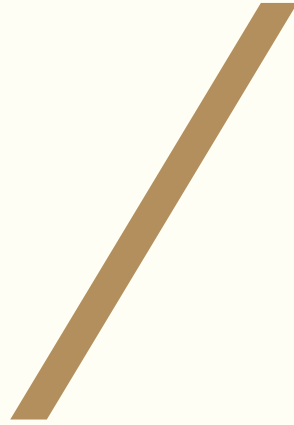
TOUCH lounge kommer vara en naturlig mötesplats där man kan koppla av, lika mycket som en plats att träffa bekanta och heja på grannar. Hit är man alltid välkommen för en nybryggd espresso och en krispig sallad eller andra enklare måltider.

Livet blir enklare att leva som du faktiskt vill. Och känslan av frihet får du på köpet!





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



3.

*FINANSIELLA  
RAPPORTER*

# Förvaltningsberättelse

## Information om verksamheten

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

Styrelsen och verkställande direktör för Index Invest International AB (publ) får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2017.

Index Residence AB (publ) bytte bolagsnamn till Index Invest International AB (publ) under Q1 2018.

### ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

### VERKSAMHETEN

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

Utöver fastigheter har koncernen investeringar i ett kraftverk drivet av biomassa, en så kallad Renewable Energy Facility beläget i Ajax utanför Toronto, provinsen Ontario, Kanada.

Investeringarna i Kraftverket har fram till 2017 skett via lån men kommer framöver att hanteras som direktinvesteringar.

### VERKSAMHETENS UTVECKLING

KSEK	2017	2016	2015	2014	2013
Omsättning	139 726	56 381	58 999	72 973	64 685
Rörelseresultat	80 017	162 666	16 208	7 327	-19 360
Finansiella poster, netto	-292 076	135 903	-33 628	104 446	12 979
Periodens totalresultat	-201 171	270 169	59 165	105 640	-2 981
Balansomslutning	1 903 229	2 098 346	2 353 760	1 909 880	1 591 200
Resultat efter skatt	-197 445	276 530	58 549	101 530	-4 917
Resultat per aktie	-1 974	2 702	592	1 056	-30
Rörelsemarginal %	57	289	27	10	-30
Soliditet %	58	65	47	41	30

Definitioner av nyckeltal:

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

### KASSAFLÖDET

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under året till 21 928 ksek (-63 896 ksek). Förändringen hänför sig bland annat till betalda inkomstskatter, ökning av kortfristiga fordringar och ökning av kortfristiga skulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till

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

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER 2017

Under 2017 har koncernen fortsatt utveckla kärnverksamheten i Stockholm (Mälardalen) och i Florida, genom systerkoncernen Index Enterprise LLC. I slutet av 2017 har vi till antalet lägenheter under utveckling en fördelning om ca 53 % i Stockholm (Mälardalen) och 47 % i Florida.

Kraftverket Index Energy Mills Road Corporation försattes under året i rekonstruktion, vilket avslutades i januari 2018. Till följd av detta har Koncernen som tidigare var den största fordringsägaren nu förvärvat tillgångarna via ett nytt helägt kanadensiskt dotterbolag, Index Energy Ajax Corporation. I början på december har värdet på fordran skrivits ner med 257 msek och resterande fordran på 428 msek har konverterats till eget kapital i samband med tillgångsförvärvet i januari 2018. För mer information se not 49.

### RESULTAT OCH STÄLLNING 2017

Koncernens resultat före skatt uppgick till -212 msek (299 msek) och balansomslutningen uppgick till 1 903 msek (2 098 msek). Utvecklingen av kursen i USD och CAD har resulterat i en negativ valutakurseffekt på -120,7 msek (103,2 msek). Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida och i Kanada.

6 362 ksek (4 476 ksek). Förändringen hänför sig till ökning av lån till systerkoncerner, minskning av fordringar på intressebolag samt försäljning av intressebolag och mark.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under året till 17 073 ksek (-77 405 ksek). Förändringen förklaras främst av ökade lån samt av utdelning till ägarna.

### LIKVIDITETEN

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

### OMSTRUKTURERING

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



**ÖVRIGA FASTIGHETSPROJEKT**

Slutavräkning avseende Projekt Juvelen 1, som är beläget bredvid Kommunhuset i Norrtälje, har skett den 31 december 2017. Vinsten från bostadsrättsprojektet uppgick till ca 110 msek. Koncernens andel av projektet utgör 50 %. Den 31 december 2017 var 162 av de totalt 185 bostäderna sålda. Kvarvarande 23 bostäder har köpts av det gemensamt ägda intressebolaget. I samband med köpet av de 23 bostäderna har intressebolaget reserverat 9 msek för eventuella framtida förluster. 10 av de kvarvarande 23 bostäderna är sålda efter räkenskapsårets utgång.

Under projektnamnet Norrtälje Torn uppför Index 470 bostäder bestående av 5 kvarter. Utöver bostäder innehåller projektet även 12 lokaler.

Det första kvarteret, projekt Soltornet, i Norrtälje Torn säljstartades under andra halvåret 2016. Per 31 december 2017 var 85 av totalt 87 bostäder sålda. Produktionen av kvarteret startades under februari 2017 och bostäderna beräknas stå klara för inflyttning under andra kvartalet 2019.

Koncernen har sålt mark i Norrtälje Hamn till kommunen för 36,2 msek.

Återstående fyra kvarter i Norrtälje Hamn, Norrtälje kommun består av 383 bostäder. Detaljplanen för kvarteret Magasinet vann laga kraft under 2016. Detaljplan för kvarteret Våghuset vann laga kraft i juni 2017. Detaljplanen för Havstornet beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 2018. Detaljplanearbetet för Båthuset fortlöper enligt plan och beräknas vinna laga kraft under 2019.

**MEDARBETARE**

Antalet anställda i koncernen uppgick under 2017 till 11 st (30 st).

**VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER****I VERKSAMHETEN****AFFÄRSRISK**

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

**VALUTARISK**

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

**INVESTERINGSRISK**

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

**ÖVRIGA RISKER**

För övriga risker hänvisas till Not 3.

**FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

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 Invest International AB (publ). Detta inkluderar systerkoncernens pågående och framtida produktion i Florida, USA.

Vi anser att vår ställning som en oberoende aktör inom bostadsutveckling är mycket god. De marknader som vi är verksamma på, har en underliggande stabil marknadsutveckling. Dock kommer vår verksamhet att påverkas av nya amorteringsregler som konsumenterna måste förhålla sig till samt att bankerna inför en mer konservativ hållning avseende långivning till bostadsrättsföreningar.

Bostadsmarknaden i Norrtälje kommun följer riket i stort. Utvecklingen av Norrtälje Hamn fortlöper som planerat, och området beräknas generera 2 000 nya bostäder, varav Index Residence står för över 20%. Försäljningen av Soltornet visar på en stark efterfrågan i Norrtälje Hamn. Vi har fått ett starkt gensvar från marknaden avseende vårt andra höga torn, Havstornet, som nu är under marknadsföring och försäljning. Utvecklingen av området kring Kista Äng fortlöper enligt plan.

Vi har ingått ett markoptionsavtal med Österåkers kommun som utvald aktör att vidareutveckla Östra Kanalstaden i Åkersberga.

**BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT**

Bolagsstyrningsrapporten finns som en separat del i Index Invest International AB (publ) årsredovisning 2017 och utgör inte del av de formella årsredovisningshandlingarna.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	542 596 605
Fond till utvecklingsutgifter	-158 340
årets resultat	-267 903 406
	<b>274 534 859</b>

Disponeras så att i ny räkning överförs **274 534 859**

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

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2017	2016
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	5,6	134 555	17 803
Övriga rörelseintäkter	10	5 171	38 578
<b>Summa</b>		<b>139 726</b>	<b>56 381</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Inköp av varor och tjänster		-80 098	-30 555
Övriga externa kostnader	8, 41	-29 386	-40 319
Personalkostnader	9, 42	-16 651	-17 025
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	20, 22	-1 017	-13 074
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	21, 26, 30	9 164	-
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-6 297	191 338
Resultat från andelar i intresseföretag	12	64 576	15 920
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-59 709</b>	<b>106 285</b>
		<b>80 017</b>	<b>162 666</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
Nedskrivning av övriga fordringar	29	-257 149	-
Finansiella intäkter	14	175 971	297 200
Finansiella kostnader	14	-210 898	-161 297
Finansiella poster – netto	14, 19	-292 076	135 903
		<b>-212 059</b>	<b>298 569</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-212 059</b>	<b>298 569</b>
Inkomstskatt	18	14 614	-22 039
<b>Årets resultat</b>		<b>-197 445</b>	<b>276 530</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<b>Poster som senare kan återföras i resultaträkningen:</b>			
Valutakursdifferenser		-3 726	-6 361
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	-
<b>Övrigt totalresultat för året, netto efter skatt</b>		<b>-3 726</b>	<b>-6 361</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>-201 171</b>	<b>270 169</b>
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-197 445	276 530
Innehav utan bestämmande inflytande			
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>			
Moderföretagets aktieägare		-201 171	270 169
Innehav utan bestämmande inflytande			

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i KSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
	20		
Koncessioner			
Balanserade utvecklingsutgifter		1 283	1 707
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>1 283</b>	<b>1 707</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	21	32 376	32 607
Inventarier, verktyg och installationer	22	4 600	4 929
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 976</b>	<b>37 536</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Innehav i intresseföretag	15	2 549	21 106
Innehav i joint ventures	16	53 293	6 396
Övriga långfristiga fordringar	23, 26, 46	506 048	1 538 655
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	26	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>566 890</b>	<b>1 571 157</b>
Uppskjutna skattefordringar	24	7 013	-
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>612 162</b>	<b>1 610 400</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Varulager	26, 30, 46	312 147	308 849
Kundfordringar	26, 28	11 605	8 808
Skattefordringar		15 056	62
Fordringar hos intresseföretag	46	54 895	89 935
Övriga fordringar	26, 29	799 044	20 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	1 085	2 993
Derivatinstrument	26	-	3 410
Likvida medel	26, 32	97 235	53 110
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 291 067</b>	<b>487 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 903 229</b>	<b>2 098 346</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning, 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	34	10 000	10 000
Reserver		742	4 468
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 094 209	1 341 654
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 104 951</b>	<b>1 356 122</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning	3, 35	100 129	55 661
Obligationslån	3, 35	-	371 980
Derivatinstrument	3, 26, 27	3 302	9 413
Övriga långfristiga skulder	3, 36	60 949	84 233
Uppskjutna skatteskulder	24	55 681	64 673
Övriga avsättningar	43	1 570	2 753
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>221 631</b>	<b>588 713</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån		374 050	-
Upplåning	3, 35	18 628	13 885
Leverantörsskulder	3, 26	18 838	11 783
Fakturerade men ej upparbetade intäkter	33	78 381	-
Aktuella skatteskulder		12 992	19 902
Derivatinstrument	3, 26, 27	-	43 136
Övriga skulder	3, 37	59 429	70 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	14 329	3 975
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>576 647</b>	<b>153 511</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 903 229</b>	<b>2 098 346</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

### Hänförligt till Moderföretagets aktieägare

Belopp i KSEK	Not	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa
<b>Ingående balans per 1 januari 2016</b>	34	<b>10 000</b>	<b>10 829</b>	<b>1 093 124</b>	<b>1 113 953</b>
Årets resultat		-	-	276 530	276 530
Övrigt totalresultat		-	-6 361	-	-6 361
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-6 361</b>	<b>276 530</b>	<b>270 169</b>
Lämnad utdelning		-	-	-28 000	-28 000
<b>Summa tillskott från och värdeöverföringar till aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-28 000</b>	<b>-28 000</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2016</b>		<b>10 000</b>	<b>4 468</b>	<b>1 341 654</b>	<b>1 356 122</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2017</b>		<b>10 000</b>	<b>4 468</b>	<b>1 341 654</b>	<b>1 356 122</b>
Årets resultat		-	-	-197 445	-197 445
Övrigt totalresultat		-	-3 726	-	-3 726
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-3 726</b>	<b>-197 445</b>	<b>-201 171</b>
Lämnad utdelning		-	-	-50 000	-50 000
<b>Summa tillskott från och värdeöverföringar till aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-50 000</b>	<b>-50 000</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2017</b>		<b>10 000</b>	<b>742</b>	<b>1 094 209</b>	<b>1 104 951</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2017	2016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		80 017	162 666
Avskrivningar		1 017	918
Övriga ej likviditetspåverkande poster	44	-96 074	25 211
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-	-132 361
Betald ränta		-33 704	-54 940
Erhållen ränta		21 894	28 851
Inkomstskatter		-22 922	-32 882
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-49 772</b>	<b>-2 537</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Minskning av varulager och pågående arbeten		3 737	-9 823
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 296	-16 628
Förändring av kortfristiga skulder		80 259	-34 908
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>71 700</b>	<b>-61 359</b>
		<b>21 928</b>	<b>-63 896</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-	-1 839
Köp av materiella anläggningstillgångar	22	-22 944	-4 230
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		36 852	-
Försäljning av intresseföretag		30 000	-
Försäljning av andelar i koncernföretag	11	-	-135 159
Förvärv i intresseföretag och joint ventures	15, 16	-	-17 917
Resultat från intressebolag och joint ventures		-	28 550
Förändring av lån till intresseföretag		40 650	-89 935
Förändring övriga långfristiga fordringar	23	-78 196	225 006
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>6 362</b>	<b>4 476</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
	45		
Upptagna lån		111 648	5 260
Amortering av lån		-40 000	-59 840
Avyttring/tillskott av kapital		-4 575	5 175
Lämnad utdelning		-50 000	-28 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>17 073</b>	<b>-77 405</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>45 363</b>	<b>-136 825</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>	32, 45	<b>97 235</b>	<b>53 110</b>

## Moderföretagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2017	2016
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	6, 7	4 212	1 943
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>4 212</b>	<b>1 943</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	8	-19 058	-20 534
Personalkostnader	9	-8 873	-10 264
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	20, 22	-131	-103
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-28 062</b>	<b>-30 901</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-23 850</b>	<b>-28 958</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-	11 834
Resultat från andelar i intresseföretag	12	5 000	28 200
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13, 19	-83 638	104 195
Nedskrivningar av övriga fordringar	29	-261 132	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14, 19	149 478	173 443
Räntekostnader	14, 19	-98 701	-118 618
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-312 843</b>	<b>170 096</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-312 843</b>	<b>170 096</b>
Bokslutsdispositioner	17	37 927	-48 810
Skatt på årets resultat	18	7 013	-27 308
<b>Årets resultat</b>		<b>-267 903</b>	<b>93 978</b>

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

## Moderföretagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utvecklingsutgifter	20	158	207
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	22	675	757
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	25	154 847	154 792
Fordringar hos koncernföretag	26	24 346	77 101
Andelar i joint ventures		1 532	1 532
Andra långfristiga fordringar	23, 26	247 588	1 420 479
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>428 313</b>	<b>1 653 904</b>
Uppskjuten skatt	24	7 013	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>436 159</b>	<b>1 654 868</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	26	2 104	1 761
Fordringar hos koncernföretag	26	55 086	112 275
Fordringar hos intressebolag och joint venture		6 315	4 047
Skattefordringar		14 689	-
Övriga fordringar	26, 29	780 980	8 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	179	2 353
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>859 352</b>	<b>128 641</b>
Kassa och Bank	26, 32	91 851	39 752
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>951 203</b>	<b>168 393</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 387 362</b>	<b>1 823 261</b>



## Moderföretagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	34	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
Årets resultat		-267 903	93 978
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>274 535</b>	<b>592 389</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>286 693</b>	<b>604 596</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>76 500</b>	<b>76 500</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	43	3 302	49 139
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	35	-	371 980
Skulder till koncernföretag	26	-	660 653
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-</b>	<b>1 032 633</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Obligationslån		374 050	-
Skulder till kreditinstitut		15 000	-
Leverantörsskulder	26	1 346	1 802
Skulder till koncernföretag	26	581 587	12 442
Aktuella skatteskulder		12 862	19 673
Övriga skulder	26, 37	29 244	20 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38	6 778	5 526
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 020 867</b>	<b>60 393</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 387 362</b>	<b>1 823 261</b>

## Moderföretagets förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK	Not	Bundet eget kapital		Fond för utvecklingskostnader	Fritt eget kapital	
		Aktiekapital	Reservfond		Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2016</b>	34	<b>10 000</b>	<b>2 000</b>		<b>526 618</b>	<b>538 618</b>
<b>Totalt resultat</b>						
Årets resultat		-	-		93 978	93 978
Fond för utvecklingsutgifter				207	-207	-
Lämnad utdelning		-	-		-28 000	-28 000
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>207</b>	<b>65 771</b>	<b>65 771</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2016</b>		<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>207</b>	<b>592 389</b>	<b>604 596</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2017</b>		<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>207</b>	<b>592 389</b>	<b>604 596</b>
<b>Totalresultat</b>						
Årets resultat		-	-		-267 903	-267 903
Fond för utvecklingsutgifter		-	-	-49	49	-
Lämnad utdelning		-	-		-50 000	-50 000
<b>Summa totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-49</b>	<b>-317 854</b>	<b>-317 903</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2017</b>		<b>10 000</b>	<b>2 000</b>	<b>158</b>	<b>274 535</b>	<b>286 693</b>

## Moderföretagets kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	Räkenskapsåret	
		2017	2016
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-23 850	-28 958
Avskrivningar		131	103
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	44	-43 766	61 297
Erhållen ränta		20 797	18 331
Betald ränta		-26 108	-34 635
Betald inkomstskatt		-21 500	-28 747
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-94 296</b>	<b>-12 609</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		41 362	-21 786
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		-3 774	-108 076
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>37 588</b>	<b>-129 862</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-56 708</b>	<b>-142 471</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-	-243
Försäljning av dotterföretag		-	6 480
Investeringar i dotterföretag		-55	-150
Försäljning av intresseföretag och joint venture		-	800
Resultat från intresseföretag och joint venture	15, 16	5 000	-
Förändring av investeringar i finansiella anläggningstillgångar		129 644	182 036
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>134 589</b>	<b>188 923</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån	26	24 218	-
Amortering av lån		-	-21 528
Utbetald utdelning		-50 000	-28 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-25 782</b>	<b>-49 528</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>52 099</b>	<b>-3 076</b>
Likvida medel vid årets början		39 752	42 828
Likvida medel vid årets slut	32	91 851	39 752

## Noter

### Not 1 Allmän information

Index Invest International AB (publ), org nr 556561-0770 är moderbolag i Index-koncernen. Index Invest International 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.

Index-koncernen förvaltar och utvecklar fastigheter, med huvudinriktning på exklusiva bostäder.

Den 27 april 2018 har denna koncernredovisning och årsredovisning godkänts av styrelsen för offentliggörande.

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

### Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

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

#### 2.1 Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

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

### Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

#### Nya och ändrade redovisningsprinciper som tillämpas från 2017

Inga nya redovisningsprinciper med någon väsentlig inverkan på koncernens redovisning har tillämpats från 1 januari 2017. Ändringar i IAS7 har medfört nya upplysningskrav angående finansiella skulder vilka återfinns i not 45.

#### Nya och ändrade redovisningsprinciper som inte börjat tillämpas

Följande nya standarder har publicerats av ISAB, men antingen ännu inte trätt i kraft eller ännu inte antagits av EU.

- IFRS 9 Finansiella instrument behandlar redovisning av finansiella instrument och kommer att ersätta IAS 39. Standarden omfattar klassificering, värdering och nedskrivning av finansiella instrument samt säkringsredovisning. Standarden träder i kraft 1 januari 2018. De väsentliga förändringar jämfört med nuvarande regelverk är att 1) kategorin finansiella tillgångar som innehas för handel försvinner 2) Nedskrivning av finansiella tillgångar ska utgå från en modell baserat på förväntade framtida förluster. 3) Regler för säkringsredovisning förändras med krav på att säkringsrelationer överensstämmer med koncernens mål för riskhantering.

Koncernen avser att tillämpa standarden från och med räkenskapsårets som börjar 1 januari 2018. Standarden bedöms inte få några kända materiella effekter på redovisningen av de finansiella instrument som innehas av koncernen i dagsläget.

- IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder är en ny intäktsstandard med tillhörande upplysningskrav vilken kommer att ersätta IAS 18, IAS 11 och IFRIC 13. Den nya standarden träder i kraft 1 januari 2018. Den mest väsentliga förändringen jämfört med nuvarande regelverk är att intäkter tidigare redovisades när de avgörande riskerna och nyttan som sammanhänger med äganderätten till försålda varor överförts till köparen och ingen dispositionsrätt eller möjlighet till faktiskt kontroll över tillgången kvarstår.

Enligt IFRS 15 redovisas intäkten när kunden får kontroll över tillgången.

Koncernen avser att tillämpa standarden framåtriktad, vilket innebär att den ackumulerade effekten av övergången kommer att redovisas i balanserat resultat per 1 januari 2018 och att jämförelsetalen inte räknas om.

Under året har kartläggning av koncernens försäljningsavtal genomförts utifrån den femstegsmodell som definieras i regelverket. Utifrån den analys av effekten som gjorts under 2017 kommer införandet av den nya standarden inte att medföra några väsentliga förändringar av koncernens finansiella rapporter.

- IFRS 16 publicerades i januari 2016. Implementeringen av standarden kommer att innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Enligt den nya standarden ska en tillgång (rättigheten att använda en leasad tillgång) och en finansiell skuld avseende skyldigheten att betala leasingavgifter redovisas. Kontrakt med kort löptid och kontrakt av mindre värde undantas. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad.

Standarden kommer främst att påverka redovisningen av koncernens operationella leasingavtal. Koncernen har dock ännu inte utvärderat om det föreligger andra justeringar som behöver göras. Justeringar kan behövas exempelvis med anledning av förlängnings- och uppsägningsoptioner. Det är därför inte möjligt att vid denna tidpunkt uppskatta beloppet för tillgångar med nyttjanderätt och leasingkulder som kommer att redovisas vid övergång till den nya standarden och hur detta kan påverka koncernens resultaträkning och klassificering i kassaflödesanalysen i framtiden.

## Noter

Standarden som gäller från 1 januari 2019 kommer inte att tillämpas i förtid. Koncernen avser att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och kommer inte att räkna om jämförelsetalen.

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

### 2.2 Koncernredovisning

#### **Dotterföretag**

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

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

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

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

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

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

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

#### **Intresseföretag och joint ventures**

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

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

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

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

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

### 2.3 Omräkning av utländsk valuta

#### **Funktionell valuta och rapporteringsvaluta**

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

#### **Transaktioner och balansposter**

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

#### **Omräkning av utländska koncernföretag**

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

## Noter

### 2.4 Immateriella tillgångar

#### Koncessioner

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

#### Balanserade utvecklingskostnader

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

### 2.5 Materiella anläggningstillgångar

#### Förvaltningsfastigheter

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

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

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

#### Övriga materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av repara-

tioner och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

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

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

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

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

### 2.6 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

### 2.7 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

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

### 2.8 Finansiella instrument – generell

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

#### 2.8.1 Klassificering

Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

## Noter

### **Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen**

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

### **Lånefordringar och kundfordringar**

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

### **Finansiella tillgångar som kan säljas**

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

### **Övriga finansiella skulder**

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

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

## **2.8.2 Redovisning och värdering**

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

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

## **2.8.3 Kvittning av finansiella instrument**

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

## **2.8.4 Nedskrivning finansiella instrument**

### **Tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde (lånefordringar och kundfordringar)**

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

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

### **Tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas**

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

## Noter

### 2.9 Derivatinstrument

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

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

### 2.10 Varulager

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

#### Lagerfastigheter

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

### 2.11 Kundfordringar

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

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

### 2.12 Likvida medel

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

### 2.13 Leverantörsskulder

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

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

### 2.14 Skulder till kreditinstitut

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

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

### 2.15 Låneutgifter

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

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

### 2.16 Avsättningar

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

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

### 2.17 Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns



## Noter

legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

### 2.18 Ersättningar till anställda

#### **Löner och ersättning**

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

#### **Pensionsförpliktelser**

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

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

#### **Ersättningar vid uppsägning**

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

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

### 2.19 Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda varor och sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet samt hyresintäkter. Koncernens intäkter utgörs i allt väsentligt av hyresintäkter från fastigheter, intäkter från biogasanläggning samt försäljning av förvaltningsfastigheter. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning.

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

#### **Tjänsteintäkter**

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

#### **Fastighetsintäkter**

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 2.20 nedan, varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare åtgärder krävs från koncernens sida.

#### **Ränteintäkter**

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

#### **Intäkter från fastighetsförsäljning**

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

Från och med 2017 har koncernen övergått till principen att redovisa intäkter och kostnader och därmed resultatet av projektutveckling av bostäder enligt principen för successiv vinstavräkning.

Koncernens pågående projekt har genomförts i form av att koncernen tecknar 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.

När utfallet av ett entreprenaduppdrag kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och det är sannolikt att uppdraget kommer att vara lönsamt, redovisas uppdragsinkomsterna över avtalets löptid baserat på färdigställandegraden. Uppdragsutgifterna redovisas baserat på färdigställandegraden för de aktiviteter som ingår i uppdraget, vid räkenskapsårets slut.

Färdigställandegraden mäts baserat på entreprenadens nedlagda utgifter jämfört med entreprenadens prognosticerade utgifter exklusive markutgifter. Med markutgifter avses här förvärvskostnader för mark från tredje part.

Försäljningsgraden utgörs av antalet sålda bostadsrätter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Produkten av färdigställandegraden och försäljningsgraden blir avräkningsgraden och det är avräkningsgraden som styr hur mycket av projektets prognosticerade vinst som ska avräknas.

## Noter

När det är sannolikt att det totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, redovisas den befarade förlusten omgående som en kostnad. När utfallet av ett entreprenaduppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren.

### 2.20 Leasing

#### **Index Invest International är leasetagare**

Koncernen innehar leasingavtal avseende kopiatorer och hyra av kontorslokaler.

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

#### **Index Invest International är leasegivare**

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

### 2.21 Kassaflödesanalys

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

### 2.22 Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Aktiekapitalet består av 95 000 st A-aktier och 95 000 st B-aktier.

### 2.23 Segmentsredovisning

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

### 2.24 Moderföretagets redovisningsprinciper

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

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

#### **Uppställningsformer**

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

#### **Andelar i dotterföretag**

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

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

#### **Leasingavtal**

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

#### **Finansiella instrument**

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

#### **Koncernbidrag**

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

### Not 3 Finansiell riskhantering

#### **3.1 Finansiella riskfaktorer**

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

#### **a) Marknadsrisk**

##### **(i) Valutarisk**

Koncernen verkar internationellt och utsätts för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, framförallt avseende US-dollar (USD) och CA-dollar (CAD). Valutarisken är främst hänförlig till lån i utländsk valuta för finansiering av systerkoncernernas verksamhet i USA och Kanada.

## Noter

### Transaktionsrisk

Transaktionsrisk är risken för påverkan på koncernens nettore-sultat och kassaflöde till följd av att värdet av redovisade tillgångar och skulder i utländska valutor och de kommersiella flödena i utländska valutor ändras vid förändringar i växelkurserna. Koncernen gör de flesta inköp och försäljningar i respektive koncernföretags lokala valuta och därmed har koncernen ingen väsentlig valutarisk i de kommersiella flödena. Transaktionsrisken uppstår huvudsakligen genom koncernens upplåning och utlåning i USD och CAD.

Under 2017 uppgick valutakursdifferenser som redovisats i resultaträkningen till -120 742 ksek (103 181 ksek).

Av dessa avser -3 ksek (4 468 ksek) omräkningsdifferenser från dotterbolagen i USA och Kanada. Resterande del hänför sig till omvärdering till balansdagskurs av koncernens upplåning och utlåning i USD och CAD

### Omräkningsrisk

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

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

### Förändring av resultat och eget kapital vid 10% förändring av SEK mot USD och CAD

KSEK	Förändring 10%, SEK mot USD	
	2017	2016
Årets resultat	138	207
Eget kapital	3 586	4 111
	Förändring 10%, SEK mot CAD	
	2017	2016
Årets resultat	139	5 856
Eget kapital	680	483

### (ii) Ränterisk

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

Skulder till kreditinstitut och obligationslånet till rörlig ränta uppgick per balansdagen till 492 807 ksek (371 980 ksek) och koncernens likvida medel till 97 235 ksek (53 110 ksek). En förändring av ränteläget med +/- 2 % skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 9 856 ksek (7 439 ksek).

### b) Kreditrisk

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

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

### c) Likviditetsrisk

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

Koncernen har inga outnyttjade kreditfaciliteter. Index Invest International AB (publ) har under våren 2018, efter styrelsebeslut och skriftligt obligationsinnehavarmöte, förlängt löptiden på bolagets utestående obligationslån (ISINSE0005797537) om 375 MSEK. Löptiden har förlängts med sex månader och slutförfall är nu den 22 november 2018. Förlängningen har gjorts i syfte att slutföra tillträden avseende vissa fastighetsprojekt i Florida, USA, innan obligationslånet återbetalas. Vår systerkoncern Index Enterprise LLC som garanterar obligationen arbetar för fullt med att sälja tillgångar. Som en del i förlängningen har obligationsvillkoren ändrats med utökad säkerhet och ersättning till obligationsinnehavaren. Framtida likviditetsbelastning i övrigt avser betalning av tilläggsköpeskillningar som förfaller i samband med att detaljplan godkänns avseende mark in Norrtälje Hamn, leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån.

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

## Noter

Per 31 december 2017 (ksek)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Obligationslån	374 050	-	-	-
Skulder till kreditinstitut	18 628	85 000	1 257	13 872
Övriga långfristiga skulder	-	-	60 949	-
Leverantörsskulder	18 838	-	-	-
Derivatinstrument	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	59 429	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>470 945</b>	<b>85 000</b>	<b>62 206</b>	<b>13 872</b>

Per 31 december 2016 (ksek)	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Obligationslån	-	371 980	-	-
Skulder till kreditinstitut	43 885	419	1 257	13 985
Övriga långfristiga skulder	-	-	84 233	-
Leverantörsskulder	11 783	-	-	-
Skulder till intresseföretag	-	-	-	-
Derivatinstrument	43 136	9 413	-	-
Övriga kortfristiga skulder	70 830	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>169 634</b>	<b>381 812</b>	<b>85 490</b>	<b>13 985</b>

### 3.2 Hantering av kapitalrisk

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

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

(KSEK)	2017-12-31	2016-12-31
Total upplåning (not 35)	492 807	431 526
Avgår: likvida medel (not 32)	-97 235	-53 110
Nettoskuld	395 572	378 416
Eget kapital	1 104 951	1 356 122
<b>Summa kapital</b>	<b>1 500 523</b>	<b>1 734 538</b>
<b>Skuldsättningsgrad</b>	<b>26,36 %</b>	<b>21,82 %</b>

### 3.3 Beräkning av verkligt värde

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

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

- Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder (nivå 1)
- Andra observerbara data för tillgångar eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

## Noter

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 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	-	-	-	-
Tilläggsköpeskillning	-	-	5 000	5 000
<b>Summa tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Skulder</b>				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen:				
Tilläggsköpeskillning			60 949	60 949
Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner		-	-	-
Ränteswap		3 302		3 302
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>3 302</b>	<b>60 949</b>	<b>64 251</b>

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
Tilläggsköpeskillning	-	-	5 000	5 000
<b>Summa tillgångar</b>	<b>-</b>	<b>3 410</b>	<b>5 000</b>	<b>8 410</b>
<b>Skulder</b>				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen:				
Tilläggsköpeskillning			84 233	84 233
Derivatinstrument som innehas för handel: Valutaoptioner		43 136		43 136
Ränteswap		9 413		9 413
<b>Summa skulder</b>	<b>-</b>	<b>52 549</b>	<b>84 233</b>	<b>136 782</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

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

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

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående balans	5 000	22 500
Erhållen ersättning, bortbokning från 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 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

#### Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

#### Värdering av andelar i koncernföretag

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

#### Värdering av förvaltningsfastigheter

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

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

#### Värdering av Övriga långfristiga fordringar

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

#### Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under 2017 och 2016 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

#### Värdering av underskottsavdrag

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

### Not 5 Segmentsinformation

#### Koncernövergripande information

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

	2017	2016
<b>Analys av intäkter per intäktsslag:</b>		
–Varuförsäljning	–	7 948
–Intäkter från fastigheter	133 817	45 918
–Intäkter från tjänster	5 909	2 515
<b>Summa</b>	<b>139 726</b>	<b>56 381</b>

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 136 930 ksek (44 203ksek), Kanada 2 755 ksek (11 653 ksek) samt USA 41 ksek (525 ksek). Intäkterna från fastigheter består av: entreprenaduppdrag, 131 799 ksek, hyresintäkter 2 755 ksek (9 663 ksek) samt försäljning av anläggningstillgångar, 2 419 ksek (36 255 ksek). Hyresintäkterna kommer från Ajax Textile Corp. Ontario Canada och avser lokalhyra. Föregående år ingick Dalringen Förvaltning AB och redovisade hyresintäkter om 5 974 ksek.

Anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar fördelar sig per land enligt följande:

Sverige	43 547	34 545
Kanada	31 777	32 201
<b>Summa</b>	<b>75 324</b>	<b>66 476</b>

## Noter

### Not 6 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på typ av intäkter enligt följande:

Koncernen	2017	2016
Försäljning av varor	-	7 942
Intäkter från fastigheter	130 752	8 923
Försäljning av tjänster	3 803	938
<b>Koncernen totalt</b>	<b>134 555</b>	<b>17 803</b>

Intäkterna från fastigheter består av: entreprenaduppdrag, 131 799 ksek samt hyresintäkter av 2 755 ksek.

Moderföretaget	2017	2016
Försäljning av tjänster	4 212	1 943
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>4 212</b>	<b>1 943</b>

Nettoomsättningen fördelar sig per land enligt följande:

Koncernen	2017	2016
Sverige	131 800	6 150
Kanada	2 755	11 653
<b>Summa</b>	<b>134 555</b>	<b>17 803</b>

Intäkter om 2 755 ksek (3 711 ksek) avser intäkter från Ajax Textile Corp., Ontario, Kanada. Dessa intäkter hänförs till lokalhyra.

### Not 7 Moderföretagets försäljning till och inköp från koncernföretag

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretagen 709 ksek (1 234 ksek) för koncerngemensamma tjänster. Moderföretaget har köpt tjänster från koncernföretag uppgående till 0 ksek (100 ksek) avseende ledningsarvode till bolagets ägare.

### Not 8 Ersättningar till revisorerna

Koncernen	2017	2016
PwC		
Revisionsuppdraget	1 067	1 182
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	52	53
Skatterådgivning	-	9
Övriga tjänster	70	29
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1 189</b>	<b>1 273</b>

Moderföretaget	2017	2016
PwC		
Revisionsuppdraget	862	850
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	52	53
Skatterådgivning	-	9
Övriga tjänster	70	12
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>984</b>	<b>924</b>

Ersättningar till PwC avser i sin helhet revisionsföretaget i Sverige.

## Noter

### Not 9 Ersättningar till anställda mm.

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Löner och andra ersättningar	9 459	11 256
Sociala avgifter	3 620	3 463
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 803	1 620
<b>Koncernen totalt</b>	<b>14 882</b>	<b>16 339</b>

<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
	<b>Löner och andra ersättningar (varav tantiem)</b>	<b>Sociala avgifter (varav pensionskostnader)</b>	<b>Löner och andra ersättningar (varav tantiem)</b>	<b>Sociala avgifter (varav pensionskostnader)</b>
Styrelseledamöter, VD och andra ledande positioner	3 494	1 218 (120)	3 606	1 293 (160)
Övriga anställda	5 965	2 402 (117)	7 650	2 170 (213)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>9 459</b>	<b>3 620 (237)</b>	<b>11 256</b>	<b>3 463 (373)</b>

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

	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
	<b>Antal på balansdagen</b>	<b>Varav kvinnor</b>	<b>Antal på balansdagen</b>	<b>Varav kvinnor</b>
Styrelseledamöter	4	1	4	1
Verkställande direktör och övriga ledande positioner	2	1	2	1
<b>Koncernen totalt</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>1</b>

<b>Moderföretaget</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Löner och andra ersättningar	5 549	6 521
Sociala avgifter	1 952	2 283
Pensionskostnader– avgiftsbestämda planer	980	1 017
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>8 481</b>	<b>9 821</b>

<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
	<b>Löner och andra ersättningar (varav tantiem)</b>	<b>Sociala avgifter (varav pensionskostnader)</b>	<b>Löner och andra ersättningar (varav tantiem)</b>	<b>Sociala avgifter (varav pensionskostnader)</b>
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	2 753	986 (120)	3 264	1 168 (143)
Övriga anställda	2 871	966 (117)	3 257	1 115 (103)
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>5 549</b>	<b>1 952 (237)</b>	<b>6 521</b>	<b>2 283 (246)</b>

<b>Medelantal anställda med geografisk fördelning per land</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Medelantal anställda</b>	<b>Varav kvinnor</b>	<b>Medelantal anställda</b>	<b>Varav kvinnor</b>
Sverige	5	3	7	5
<b>Summa moderföretag</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>5</b>

<b>Dotterföretag</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Medelantal anställda</b>	<b>Varav kvinnor</b>	<b>Medelantal anställda</b>	<b>Varav kvinnor</b>
Sverige	6	–	8	1
USA	–	–	–	–
Kanada	–	–	15	2
<b>Summa dotterföretag</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>23</b>	<b>3</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>30</b>	<b>8</b>



## Noter

Könsfördelning för styrelse och övriga ledande befattningshavare i moderföretaget	2017 Antal på balansdagen	2017 Varav män	2016 Antal på balansdagen	2016 Varav män
Styrelseledamöter	3	3	3	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	2	1
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

### Ersättningar och övriga förmåner

#### Riktlinjer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämans beslut.

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

#### Villkor för VD och andra ledande befattningshavare

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

#### Pensioner

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

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

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

#### Ersättningar till övriga ledande befattningshavare

Av bolagens löner och ersättningar avser VD 1 282 ksek (1 271 ksek) och styrelsen 175 ksek (300 ksek).

#### Ersättningar och övriga förmåner 2017

	Grundlön/ Styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa
VD	1 282	256	1 538
Rickard Haraldsson			
Vice VD	1 221	241	1 462
Marie-Louise Alamaa			
Styrelseledamot	175	-	175
Arne Weinz			
Andra ledande befattningshavare (1 person)	816	182	998
<b>SUMMA</b>	<b>3 494</b>	<b>679</b>	<b>4 173</b>

#### Ersättningar och övriga förmåner 2016

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

## Noter

### Not 10 Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter	Koncernen	
	2017	2016
Försäljning av anläggningstillgångar	2 419	36 255
Management arvode	2 192	1 663
Övrigt	560	660
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 171</b>	<b>38 578</b>

### Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Avyttring av andelar	-6 297	191 338	-	11 834
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>-6 297</b>	<b>191 338</b>	<b>-</b>	<b>11 834</b>

I koncernens kassaflödesanalys redovisas Försäljning av intresseföretag till 30 000 ksek. Beloppet hänför sig till avyttring av Odalen Fastigheter AB.

### Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Resultat vid försäljning av intressebolag	13 250	10 700	-	-
Resultat från kapitalandelar i intressebolag och joint ventures	51 326	5 220	5 000	28 200
<b>Summa resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures</b>	<b>64 576</b>	<b>15 920</b>	<b>5 000</b>	<b>28 200</b>

### Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Moderföretaget	
	2017	2016
Valutakursdifferens långfristiga fordringar	-83 638	102 471
Återföring av nedskrivning av fordran	-	1 724
<b>Summa resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar</b>	<b>-83 638</b>	<b>104 195</b>

## Noter

### Not 14 Finansiella intäkter och kostnader/ Ränteintäkter och räntekostnader

Finansiella intäkter/Ränteintäkter	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	-	-	-	-
Ränteintäkter på utlåning	104 148	123 696	100 123	135 344
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	35 657	43 999	23 105	24 548
Valutakurseffekter på långfristiga fordringar	9 656	114 230	-	-
Resultat från derivatinstrument	20 139	13 551	20 139	13 551
Förändring i verkligt värde på derivatinstrument				
- valutaoptioner	6 111	-	6 111	-
Övriga finansiella intäkter	260	-	-	-
Återföring av nedskrivning av fordran	-	1 724	-	-
<b>Summa finansiella intäkter/ränteintäkter</b>	<b>175 971</b>	<b>297 200</b>	<b>149 478</b>	<b>173 443</b>

Finansiella kostnader/Räntekostnader	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader på skulder till ägare	-2 468	-2 611	-1 391	-1 557
Räntekostnader på skulder till koncern	-	-	-5 616	-9 401
Räntekostnader på obligationslån	-25 888	-26 760	-25 888	-26 760
Räntekostnader övriga	-16 486	-34 182	-8 673	-6 803
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	-75 498	-38 562	-55 983	-31 401
Valutakurseffekt på långfristiga fordringar	-89 407	-16 486	-	-
Resultat från derivatinstrument	-	-	-	-
Förändring i verkligt värde på derivatinstrument				
- valutaoptioner	-	-42 696	-	-42 696
Nedskrivning av fordringar	-257 149	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-1 151	-	-1 150	-
<b>Summa finansiella kostnader/räntekostnader</b>	<b>-468 047</b>	<b>-161 297</b>	<b>-98 701</b>	<b>-118 618</b>
<b>Summa finansiella poster - netto</b>	<b>-292 076</b>	<b>135 903</b>	<b>50 777</b>	<b>54 825</b>

### Not 15 Innehav i intresseföretag

Koncernen	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	17 592	800
Inköp/aktieägartillskott	-	16 792
Försäljning av innehav	-16 750	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>842</b>	<b>17 592</b>
Ingående förändringar av kapitalandel	3 514	-49
Återföring förändring kapitalandel	-	49
Förändringar av kapitalandel i intresseföretag	-1 807	3 514
<b>Utgående förändring i kapitalandel</b>	<b>1 707</b>	<b>3 514</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 549</b>	<b>21 106</b>

## Noter

Nedan anges de intresseföretag som styrelsen anser är väsentliga för koncernen per 31 december 2017. De intresseföretag som anges nedan har aktiekapital som består enbart av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. De länder där dessa

intresseföretag har bildats eller registrerats är också de länder där de bedriver sin huvudsakliga verksamhet. Karaktären av innehav i intresseföretag 2016 och 2017:

Namn	Registreringsland	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Ägarandel %
<b>2017</b>						
Playce AB	Sverige	15 952	13 990	-	-173	33%
Berinne Index Holding AB	Sverige	43 626	43 804	-	-6 000	50%
Nokon Bostad AB	Sverige	57 278	42 633	-	9 135	33%
		<b>116 856</b>	<b>100 427</b>	<b>-</b>	<b>2 962</b>	

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

### Not 16 Innehav i joint ventures

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	2 658	1 533
Inköp/aktieägartillskott	-	1 125
Omklassificeringar	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 658</b>	<b>2 658</b>
Ingående förändringar av kapitalandel	3 738	1 408
Förändringar av kapitalandel i intresseföretag	46 897	2 330
<b>Utgående förändring i kapitalandel</b>	<b>50 635</b>	<b>3 738</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>53 293</b>	<b>6 396</b>

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

Namn	Anläggning-tillgångar	Omsättnings-tillgångar	Kortfristiga skulder	Långfristiga skulder	Intäkter	Kostnader	Ägarandel %
<b>2017</b>							
Fröjden AB	443	9 424	2 579	-	2 229	-2 229	50 %
Västermalms Strand Holding AB	-	6 123	674	-	1 381	-1 189	50 %
Arkensvik AB	191 485	17 289	86 800	24 204	166 813	-59 194	50 %
<b>Summa</b>	<b>191 928</b>	<b>32 836</b>	<b>90 053</b>	<b>24 204</b>	<b>170 423</b>	<b>-62 612</b>	

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

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

## Noter

### Not 17 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2017	2016
Förändring periodiseringsfond	-	-41 300
Erhållna/lämnade koncernbidrag	37 927	-7 510
<b>Summa</b>	<b>37 927</b>	<b>-48 810</b>

### Not 18 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Aktuell skatt:				
Aktuell skatt på årets resultat	-129	-27 550	-	-27 550
Skatt hänförligt till tidigare år	-	269	-	242
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-129</b>	<b>-27 281</b>	<b>-</b>	<b>-27 308</b>
Uppskjuten skatt (se not 24)	14 743	5 242	7 013	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>14 743</b>	<b>5 242</b>	<b>7 013</b>	<b>-</b>
<b>Inkomstskatt</b>	<b>14 614</b>	<b>-22 039</b>	<b>7 013</b>	<b>-27 308</b>

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

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Resultat före skatt	-212 059	298 569	-312 843	170 096
Inkomstskatt beräknad enligt nationella skattesatser gällande för resultat i respektive land	25 954	-51 857	68 825	-37 421
Skatteeffekter av:				
• Ej skattepliktiga intäkter	67 982	61 607	4 911	12 256
• Ej avdragsgilla kostnader	-19 866	-38 009	-10 071	-11 243
• Avsättning till periodiseringsfond	-	-	-79	8 858
• Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-59 456	-949	-56 573	-
• Utnyttjande av underskott som tidigare inte redovisats	-	6 900	-	-
• Skatt hänförligt till tidigare år	-	269	-	242
<b>Skattekostnad</b>	<b>14 614</b>	<b>-22 039</b>	<b>7 013</b>	<b>-27 308</b>

Viktad skattesats för Koncernen är 12,2 % (17,4 %) och Moderföretaget är 22,0 % (22,0 %).

### Not 19 Valutakursdifferenser

Valutakursdifferenser har redovisats i resultaträkningen enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017	2016	2017	2016
Finansiella poster netto	-120 742	103 181	-116 516	95 619
<b>Summa valutakursdifferenser i resultaträkningen</b>	<b>-120 742</b>	<b>103 181</b>	<b>-116 516</b>	<b>95 619</b>

## Noter

### Not 20 Immateriella tillgångar

Koncernen	Koncessioner	Balanserade utvecklingsutgifter	Summa
<b>Räkenskapsåret 2017</b>			
Ingående redovisat värde	-	1 707	1 707
Avskrivningar	-	-424	-424
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>1 283</b>	<b>1 283</b>
<b>Per 31 december 2017</b>			
Anskaffningsvärde	-	2 121	2 121
Akkumulerade avskrivningar	-	-838	-838
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>1 283</b>	<b>1 283</b>
<b>Räkenskapsåret 2016</b>			
Ingående redovisat värde	10 323	277	10 600
Inköp/uppärbetning	-	1 839	1 839
Avskrivningar	-	-409	-409
Avyttringar	-10 323	-	-10 323
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>1 707</b>	<b>1 707</b>
<b>Per 31 december 2016</b>			
Anskaffningsvärde	13 764	2 121	15 885
Akkumulerade avskrivningar	-3 441	-414	-3 855
Avyttring/Återföring	-10 323	-	-10 323
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>1 707</b>	<b>1 707</b>
<b>Moderbolaget</b>			
<b>Räkenskapsåret 2017</b>			
Ingående redovisat värde	-	207	207
Avskrivningar	-	-49	-49
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>158</b>	<b>158</b>
<b>Per 1 januari 2017</b>			
Anskaffningsvärde	-	244	244
Akkumulerade avskrivningar	-	-86	-86
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>158</b>	<b>158</b>

## Noter

### Not 21 Förvaltningsfastigheter

#### Koncernen

##### Räkenskapsåret 2017

Ingående redovisat värde	32 607
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	
Omklassificering	-231
Justering verkligt värde förvalt. fastigheter	-
Avyttring	-
<b>Utgående redovisat värde per 31 december 2017</b>	<b>32 376</b>

##### Räkenskapsåret 2016

Ingående redovisat värde	77 209
Investeringar i befintliga fastigheter	
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	
Omklassificering	3 428
Justering verkligt värde förvalt. fastigheter	-
Avyttring	-48 030
<b>Utgående redovisat värde per 31 december 2016</b>	<b>32 607</b>

#### Redovisade belopp i resultaträkningen avseende förvaltningsfastigheter:

	2017	2016
Hysesintäkter	2 812	3 889
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	-310	-374
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter	-	-468
<b>Förändring i verkligt värde redovisat i övriga intäkter</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Leasingavtal

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

#### Verkliga värden på förvaltningsfastigheter

Index Invest International AB (publ) redovisar sina fastigheter till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i marknadsvärdet redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Verkligt värde fastställdes, vid årsskiftet 2016, utifrån en intern värdering.

Beräkningen av verkligt värde görs för varje enskild fastighet. Antigen genom en 10-årig kassaflödesmodell eller genom en jämförelseanalys av liknande objekt i området. De väsentligaste variablerna som är avgörande för det beräknade verkliga

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

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

#### Diskonteringsränta vid värdering, 2017-12-31, %

- Ajax, Durham, Ontario	10,0
-------------------------	------

#### Ajax, Durham, Ontario

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

Driftsnetto är skillnaden mellan fastighetsintäkterna och drifts- och underhållskostnader (fastighetskostnader före fastighetsadministration). Utgångspunkten är aktuell prognos för driftsnetto baserat på senaste årets utfall. Intäkterna och eller drifts- och underhållskostnaderna för ett enskilt år kan dock vara påverkade av faktorer som inte är vanligt förekommande under fastighetens långsiktiga livstid. Om så skulle vara fallet för aktuella prognos-

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

## Noter

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

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

Samtliga verkligt värde värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara indata (nivå 3). Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna, och därmed ingen över-

föring mellan verkligt värde-nivåerna. För förklaring av verkligt värde-nivåer se not 3.3.

### Känslighetsanalys

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

<b>Förändring i 2016</b>	<b>+1%</b>	<b>-1%</b>
Diskonteringsränta, tkr	-3 015	3 675
Hyresvärde, tkr	26	-26

## Not 22 Materiella anläggningstillgångar

<b>Koncernen</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>Summa</b>
<b>Räkenskapsåret 2017</b>				
Ingående redovisat värde	-	4 929	-	4 929
Inköp	-	264	-	264
Försäljning och utrangeringar	-	-9	-	-9
Avskrivningar	-	-584	-	-584
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>4 600</b>	<b>-</b>	<b>4 600</b>
<b>Per 31 december 2017</b>				
Anskaffningsvärde	-	6 843	-	6 843
Ackumulerade avskrivningar	-	-2 243	-	-2 243
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>4 600</b>	<b>-</b>	<b>4 600</b>
<b>Räkenskapsåret 2016</b>				
Ingående redovisat värde	-	2 129	642 298	644 427
Inköp	-	4 230	-	4 230
Försäljning och utrangeringar	-	-917	-642 298	-643 215
Omräkningsdifferenser	-	-4	-	-4
Avskrivningar	-	-509	-	-509
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>4 929</b>	<b>-</b>	<b>4 929</b>
<b>Per 31 december 2016</b>				
Anskaffningsvärde	-	10 719	642 298	653 017
Ackumulerade avskrivningar	-	-5 791	-642 298	-648 089
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>4 929</b>	<b>-</b>	<b>4 929</b>



## Noter

Moderföretaget	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
<b>Räkenskapsåret 2017</b>		
Ingående redovisat värde	757	757
Inköp	-	-
Avskrivningar	-82	-82
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>675</b>	<b>675</b>
<b>Per 31 december 2017</b>		
Anskaffningsvärde	1 762	1 780
Ackumulerade avskrivningar	-1 087	-1 087
<b>Redovisat värde</b>	<b>675</b>	<b>675</b>
<b>Räkenskapsåret 2016</b>		
Ingående redovisat värde	823	880
Inköp	-	-
Avskrivningar	-66	-66
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>757</b>	<b>757</b>
<b>Per 31 december 2016</b>		
Anskaffningsvärde	1 762	1 762
Ackumulerade avskrivningar	-1 005	-1 005
<b>Redovisat värde</b>	<b>757</b>	<b>757</b>

### Not 23 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Revers till Equity US koncernen	138 459	116 693
Revers till Index Equity SE koncernen	-	850 338
Revers till Index Enterprise koncernen	190 553	542 390
Revers Brf Soltornet/Magasinet	173 195	-
Revers till övriga	3 841	29 234
<b>Koncernen totalt</b>	<b>506 048</b>	<b>1 538 655</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Revers till Index Equity US koncernen	103 719	116 693
Revers till Index Equity SE koncernen	-	694 715
Revers till Index Enterprise koncernen	140 689	725 224
Revers till övriga	3 180	540
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>247 588</b>	<b>1 420 479</b>

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

## Noter

### Not 24 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjuten skattekostnad avseende temporära skillnader	-2 141	-12 942	-	-
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	16 884	18 184	71 850	-
<b>Summa uppskjuten skatt i Resultaträkningen</b>	<b>14 743</b>	<b>5 242</b>	<b>71 850</b>	<b>-</b>

#### Uppskjutna skattefordringar och - skulder fördelas enligt följande:

Uppskjutna skattefordringar	Koncernen	
	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	7 013	-
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>7 013</b>	<b>-</b>
Uppskjutna skatteskulder	2017-12-31	2016-12-31
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	-18 435	-19 035
Uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader.	-37 626	-45 638
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-56 061</b>	<b>-64 673</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder/fordringar (netto)</b>	<b>-49 048</b>	<b>-64 673</b>

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

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

Uppskjutna skatteskulder	Temporära skillnader fastigheter	Verkligt värde förvaltningsfastigheter	Övrigt	Summa
1 januari 2016	60 618	4 436	8 043	73 097
Redovisat i resultaträkningen	-11 798	-3 827	10 383	5 242
Redovisat direkt i eget kapital	-3 182	-	-	-3 182
<b>31 december 2016</b>	<b>45 638</b>	<b>609</b>	<b>18 426</b>	<b>64 673</b>
Redovisat i resultaträkningen	-7 966	-	242	-7 724
Redovisat direkt i eget kapital	-889	-	-	-889
<b>31 december 2017</b>	<b>36 788</b>	<b>609</b>	<b>18 664</b>	<b>56 061</b>
Uppskjutna skattefordringar	Underskottsavdrag	Övrigt	Summa	
1 januari 2016	-	-	-	
Redovisat i resultaträkningen	-	-	-	
<b>31 december 2016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
Redovisat i resultaträkningen	7 013	-	7 013	
<b>31 december 2017</b>	<b>7 013</b>	<b>-</b>	<b>7 013</b>	

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

## Noter

### Not 25 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	244 890	392 009
Förvärv	55	150
Aktieägartillskott	-	102 300
Avyttring	-	-249 569
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>244 945</b>	<b>244 890</b>
Ingående nedskrivningar	-90 098	-333 077
Avyttring	-	242 979
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-90 098</b>	<b>-90 098</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>154 847</b>	<b>154 792</b>

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	Antal aktier	Redovisat värde	
					2017-12-31	2016-12-31
Djurgårdsbrunns Tennis AB	556708-0204	Stockholm	100%	1 000	100	100
Opalo Holding AB	556697-2906	Stockholm	100%	1 000	123 136	123 136
Index Asset Management AB	556711-6586	Stockholm	100%	1 000	122	122
Hornsbergs Intressenter AB	556717-7885	Stockholm	100%	1 000	100	100
Index Housing Holding AB	559051-9350	Stockholm	100%	500	50	50
Index Energy Canada AB	559068-5763	Stockholm	100%	500	55	
Index International US Holding		USA	100%	1 000	31 284	31 284
Textile Real Estate Corp		Kanada	100%	100	-	-
Index Waste Management Corp		Kanada	100%	100	-	-
Index Environmental Corp		Kanada	70%	700	-	-
Index Development Canada Corp		Kanada	100%	100	-	-
<b>Summa</b>					<b>154 847</b>	<b>154 792</b>

### Not 26 Finansiella instrument per kategori

Koncernen	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Summa
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>			
<b>31 december 2017</b>			
Tilläggsköpeskilling	5 000	-	5 000
Fordringar hos intressebolag och joint ventures	-	49 287	49 287
Övriga långfristiga fordringar	-	561 042	561 042
Värdepapper	79 043	-	79 043
Kundfordringar	-	17 213	17 213
Övriga fordringar	-	744 050	744 050
Derivatinstrument	-	-	-
Likvida medel	-	97 235	97 235
<b>Summa</b>	<b>84 043</b>	<b>1 468 827</b>	<b>1 552 870</b>

## Noter

### 31 december 2016

Tilläggsköpeskilling	5 000	-	5 000
Fordringar hos intressebolag och joint ventures		89 935	89 935
Övriga långfristiga fordringar	-	1 538 655	1 538 655
Värdepapper	85 469	-	85 469
Kundfordringar	-	8 808	8 808
Övriga fordringar	-	20 779	20 779
Derivatinstrument	3 410	-	3 410
Likvida medel	-	53 100	53 100
<b>Summa</b>	<b>94 059</b>	<b>1 711 277</b>	<b>1 805 336</b>

Koncernen	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>Skulder i balansräkningen</b>			
<b>31 december 2017</b>			
Upplåning	-	118 757	118 757
Obligationslån	-	374 050	374 050
Övriga långfristiga skulder	-	60 949	60 949
Leverantörsskulder	-	18 838	18 838
Derivatinstrument	3 302	-	3 302
Övriga skulder	-	58 828	58 828
<b>Summa</b>	<b>3 302</b>	<b>631 422</b>	<b>634 724</b>

### 31 december 2016

Upplåning	-	59 546	59 546
Obligationslån	-	371 980	371 980
Övriga långfristiga skulder	-	84 233	84 233
Leverantörsskulder	-	11 783	11 783
Skulder till intresseföretag	-	-	-
Derivatinstrument	52 549	-	52 549
Övriga skulder	-	65 655	65 655
<b>Summa</b>	<b>52 549</b>	<b>593 197</b>	<b>645 746</b>

### Moderföretaget

#### Tillgångar i balansräkningen

#### Lånefordringar och kundfordringar

### 31 december 2017

Långfristiga fordringar hos koncernföretag	24 346
Fordringar hos intressebolag och joint ventures	6 315
Andra långfristiga fordringar, se not 23	247 588
Kundfordringar	2 104
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	55 086
Övriga fordringar	780 980
Kassa och Bank	91 851
<b>Summa</b>	<b>1 208 270</b>

### 31 december 2016

Långfristiga fordringar hos koncernföretag	77 101
Fordringar hos intressebolag och joint ventures	4 047
Andra långfristiga fordringar	1 420 479
Kundfordringar	1 761
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	112 275
Övriga fordringar	8 205
Kassa och Bank	39 752
<b>Summa</b>	<b>1 663 620</b>

## Noter

<b>Lån till</b>	
<b>Moderföretaget</b>	<b>Övriga finansiella skulder</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>	
<b>31 december 2017</b>	
Obligationslån	374 051
Skulder till kreditinstitut	15 000
Leverantörsskulder	1 346
Kortfristiga skulder till koncernföretag	581 587
Övriga skulder	28 775
<b>Summa</b>	<b>1 000 759</b>

<b>31 december 2016</b>	
Obligationslån	371 980
Långfristiga skulder till koncernföretag	660 653
Skulder till intresseföretag	-
Leverantörsskulder	1 802
Kortfristiga skulder till koncernföretag	12 442
Övriga skulder	20 950
<b>Summa</b>	<b>1 067 827</b>

### Not 27 Derivatinstrument

Koncernen	2017-12-31		2016-12-31	
	Tillgångar	Skulder	Tillgångar	Skulder
Ränteswap	-	3 302	-	9 413
Valutaoptioner	-	-	3 410	43 136
	-	<b>3 302</b>	<b>3 410</b>	<b>52 549</b>
<b>Kortfristig del</b>	-	-	<b>3 410</b>	<b>43 136</b>

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

#### Ränteswapar

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

### Not 28 Kundfordringar

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	11 909	9 289
Reservering för osäkra fordringar	-304	-481
<b>Kundfordringar - netto</b>	<b>11 605</b>	<b>8 808</b>

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
SEK	3 801	2 395
CAD	7 804	6 413
<b>Kundfordringar- per valutaslag</b>	<b>11 605</b>	<b>8 808</b>

## Noter

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	2017-12-31	2016-12-31
1-30 dagar	2 568	2 503
31-60 dagar	423	310
> 61 dagar	8 614	5 995
<b>Summa förfallna kundfordringar</b>	<b>11 605</b>	<b>8 808</b>

Förändringar i reserven för osäkra kundfordringar är som följer:

	2017-12-31	2016-12-31
Per 1 januari	-481	0
Reservering för osäkra fordringar	-	-550
Fordringar som har skrivits bort under året som ej indrivningsbara	-	-
Återförda outnyttjade belopp	177	69
<b>Per 31 december</b>	<b>-304</b>	<b>-481</b>

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

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

### Not 29 Övriga fordringar

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Reversfordringar	1 054 413	18 006
Nedskrivning av reversfordran	-257 149	-
Övriga fordringar	1 780	2 773
<b>Koncernen totalt</b>	<b>799 044</b>	<b>20 779</b>

Moderföretaget	2017-12-31	2016-12-31
Reversfordringar	1 041 226	7 167
Nedskrivning av reversfordran	-261 132	-
Övriga fordringar	886	1 038
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>780 980</b>	<b>8 205</b>

Index Invest International AB har skrivit ner Övriga fordringar med 261 132 ksek. De fordringar som skrivits ner är fordringar på Index Energy Mills Road Corporation om 257 149 som ingår i

systerkoncernen Index Equity Sweden AB samt fordran på dotterbolaget Index Development Canada Corp 3 983 ksek.

### Not 30 Varulager

	2017-12-31	2016-12-31
Lagerfastigheter	233 104	223 200
Råvaror och förnödenheter	-	-
Lager av värdepapper	79 043	85 649
<b>Summa</b>	<b>312 147</b>	<b>308 849</b>

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

skett en omvärdering med 8 536 ksek, vilket ligger som omvärdering i resultaträkningen.

## Noter

### Not 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	132	185
Förutbetalda hyresutgifter	407	410
Förutbetalda sponsoravtal	-	2 080
Depositionskonton	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	143	316
Övriga upplupna intäkter	403	2
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1 085</b>	<b>2 993</b>

Moderföretaget	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	126	97
Förutbetalda sponsoravtal	-	2 080
Övriga förutbetalda kostnader	53	176
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>179</b>	<b>2 353</b>

### Not 32 Likvida medel/Kassa och bank

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Banktillgodohavanden	97 235	53 110
<b>Koncernen Totalt</b>	<b>97 235</b>	<b>53 110</b>

Moderföretaget	2017-12-31	2016-12-31
Banktillgodohavanden	91 851	39 752
<b>Totalt</b>	<b>91 851</b>	<b>39 752</b>

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Spärrade likvida medel	5 000	-
<b>Totalt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 33 Fakturerade men ej upparbetade intäkter

Fakturerade men ej upparbetade intäkter härrör sig från den successiva vinstavräkningen som redovisas gällande projekt Brf Soltornet. Fakturerat belopp är 132 279 ksek och upparbetade

intäkter är 53 898 ksek vilket ger 78 381 ksek i fakturerade men ej upparbetade intäkter.

## Noter

### Not 34 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier (tusental)	Aktiekapital
Per 1 januari 2016	100 000	10 000 000
A-aktier	-	-
B-aktier	-	-
<b>Per 31 december 2016</b>	<b>100 000</b>	<b>10 000 000</b>
A-aktier	-	-
B-aktier	-	-
<b>31 december 2017</b>	<b>100 000</b>	<b>10 000 000</b>

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

röst/B-aktie. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

### Förslag till vinstdisposition

	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsen föreslår att tillförfogande stående vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	542 596 605	498 618 258
Fond till utvecklingsutgifter	-158 340	-207 060
Årets resultat	-267 903 406	93 978 347
Disponeras så att i ny räkning överförs	274 534 859	592 389 545

### Not 35 Upplåning

Koncern	2017-12-31	2016-12-31
<b>Långfristig</b>		
Obligationslån	-	371 980
Skulder till kreditinstitut	100 129	55 661
<b>Summa långfristig upplåning</b>	<b>100 129</b>	<b>427 641</b>
<b>Kortfristig</b>		
Obligationslån	374 050	-
Skulder till kreditinstitut	18 628	13 885
<b>Summa kortfristig upplåning</b>	<b>392 678</b>	<b>13 885</b>
<b>Summa upplåning</b>	<b>492 807</b>	<b>441 526</b>

#### Obligationslån

Företagsobligationen om 375 000 ksek emitterades den 22 maj 2014 och hade en löptid fram till och med den 22 maj 2018. Index Invest International AB (publ) har under våren 2018 efter styrelsebeslut och skriftligt obligationsinnehavarmöte, förlängt löptiden med 6 månader och slutförfall är nu den 22 november. Lånet är amorteringsfritt och löper med rörlig ränta om Stibor 3 mån + 7 % som betalas kvartalsvis. Villkor kopplade till obligationslånet påvisar att andelen av eget kapital ej får understiga 35 % av totala tillgångar. Övriga villkor för obligationen är bland annat att vissa värdeöverföringar utanför koncernen eller Index Enterprise LLC-koncernen är begränsande. Sådana värdeöverföringar är dock tillåtna om soliditeten uppgår till minst 40 % och så länge sammanlagda överföringarna inte uppgår till mer än det högre beloppet av 30 000 ksek eller 50 % av koncernens sammanlagda årsvinst, för föregående räkenskapsår.

Koncernen har under året uppfyllt alla villkor kopplade till obligation.

Skulder till kreditinstitut om 118 757 ksek (59 546 ksek) har olika slutförfallodagar, ett lån på 15 MSEK har slutförfallodag 2018-08-29 och ett lån på 85 MSEK har förfallodag 2019-01-31. Lånet på 85 MSEK är amorteringsfritt, dock senast på förfalldagen och lånet på 15 MSEK amorteras med 3 gånger med vardera 5 MSEK. Skulder till kreditinstitut är villkorade att kredit kan sägas upp på 2 månader samt att den rörliga räntesatsen bestäms av kreditgivare med hänsyn till det allmänna ränteläget. Räntesatsen kan med omedelbar verkan förändras. Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut utgör fastighetsinteckning.



## Noter

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

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Obligationslån	-	371 980	-	353 438
Skulder till kreditinstitut	100 129	55 661	100 129	55 661
<b>Summa långfristig upplåning</b>	<b>100 129</b>	<b>427 641</b>	<b>100 129</b>	<b>409 099</b>

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

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

### Not 36 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Tilläggsköpeskilling, Vassen Fastighets AB	60 949	84 233
<b>Koncernen totalt</b>	<b>60 949</b>	<b>84 233</b>

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

vinner laga kraft. Fastigheterna styckades av under 2016 och består av sex fastigheter. I samband med att detaljplanen för det tredje kvarteret vann laga kraft under 2017 har tilläggsköpeskilling erlagts med 23 284 ksek. Övrig förändring av skulden mellan 2016 och 2017 består av förändrade antaganden avseende slutlig tilläggsköpeskilling.

### Not 37 Övriga skulder

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Skuld till ägare	45 400	41 231
Moms	2 254	68
Sociala avgifter och personalens källskatt	888	605
Deposition	354	289
Övriga låneskulder	7 818	2 890
Revers Vassen fast AB	-	20 000
Medlemsinsatser Brf	601	5 175
Övriga poster	2 114	572
<b>Koncernen totalt</b>	<b>59 429</b>	<b>70 830</b>

Moderföretaget	2017-12-31	2016-12-31
Skuld till ägare	24 791	19 574
Sociala avgifter och personalens källskatt	313	349
Övriga låneskulder	4 140	1 027
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>29 244</b>	<b>20 950</b>

## Noter

### Not 38 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	-	-
Upplupna driftskostnader	3 628	581
Semesterlöneskuld	928	1 024
Skuld för sociala avgifter	1 153	971
Upplupna kostnader avseende sanering	5 200	-
Övriga upplupna kostnader	420	1 399
<b>Koncernen totalt</b>	<b>11 329</b>	<b>3 975</b>

<b>Moderföretaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna driftskostnader	3 628	3 570
Semesterlöneskuld	646	718
Skuld för sociala avgifter	686	702
Övriga upplupna kostnader	1 818	536
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>6 778</b>	<b>5 526</b>

### Not 39 Ställda säkerheter

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	15 129	15 975
Pantsatt lånefordran	172 050	-
Aktiepant	-	2 409
<b>Koncernen totalt</b>	<b>187 179</b>	<b>18 384</b>

<b>Moderföretaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Aktiepant	-	1 040
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>-</b>	<b>1 040</b>

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

### Not 40 Eventualförpliktelser

<b>Moderföretaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Generellt borgensåtagande för dotterföretagslån	85 000	60 000
Generellt borgensåtagande för andra företagslån	316 565	411 332
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>401 565</b>	<b>471 332</b>

## Noter

### Not 41 Leasingavtal

#### Operationell leasing

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

avtalstidens utgång. Den största leasing kostnaden för koncernen är hyreskontraktet för kontorshyra motsvarande 1 343 ksek (1 329 ksek) per år.

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

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Inom ett år	1 362	1 612
Senare än ett men inom fem år	5 369	2 267
Senare än fem år	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>6 731</b>	<b>3 879</b>

Kostnader för operationell leasing i koncernen har under räkenskapsåret uppgått till 1 363 ksek (2 003 ksek). Moderföretagets har ej några leasingavtal.

#### Operationella leasingavtal där ett koncernföretag är leasinggivare

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

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
Inom ett år	3 151	3 327
Senare än ett men inom fem år	12 604	12 948
Senare än fem år	549	8 630
<b>Koncernen totalt</b>	<b>21 004</b>	<b>24 905</b>

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

### Not 42 Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

Koncernen	2017	2016
Redovisning i resultaträkningen avseende:		
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner	-	1 620
<b>Summa resultaträkningen</b>	<b>-</b>	<b>1 620</b>

### Not 43 Övriga avsättningar

Koncernen	2017	2016
Garantiåtagande, Hornsberg 10	1 570	2 753
<b>Summa</b>	<b>1 570</b>	<b>2 753</b>

Moderbolaget	2017	2016
Derivatinstrument – Marknadsvärde	3 302	49 139
<b>Summa</b>	<b>3 302</b>	<b>49 139</b>

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

ningen garantiåtagande på ett uppskattat värde om 1 570 ksek. Dessa garantier är ställda under 4 år och omfattar hyresgaranti på vakanta ytor och garantier för parkeringsplatser.

## Noter

### Not 44 Övriga ej likviditetspåverkande poster

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Nedskrivning av fordran	-	13 227
Orealiserade värdeförändring kortfristiga placeringar	-39 726	42 696
Orealiserade tilläggsköpeskillingar	-	-5 000
Kapitalandel i intresseföretag	-47 943	-5 220
Övriga nedskrivningar samt valutakursförändringar	-	-20 492
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-9 164	-
Övrigt	769	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>-96 074</b>	<b>25 211</b>
<b>Moderföretaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Nedskrivning av fordran	-	1 723
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-	13 898
Orealiserade värdeförändringar kortfristiga placeringar	-45 837	44 767
Återläggning av obligationskostnad	2 071	2 071
Övrigt	-	-1 162
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>-43 766</b>	<b>61 297</b>

### Not 45 Nettoskuld

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Likvida medel	97 235	53 110
Låneskulder - förfaller inom ett år	-392 678	-43 885
Låneskulder - förfaller efter ett år	-100 129	-387 641
<b>Nettoskuld</b>	<b>-395 572</b>	<b>-378 416</b>
<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Likvida medel	97 235	53 110
Bruttoskuld - bunden ränta	-15 129	-59 546
Bruttoskuld - rörlig ränta	-477 678	-371 980
<b>Nettoskuld</b>	<b>-395 572</b>	<b>-378 416</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Likvida medel	91 851	39 752
Låneskulder - förfaller inom ett år	-389 050	-
Låneskulder - förfaller efter ett år	-	-371 980
<b>Nettoskuld</b>	<b>-297 199</b>	<b>-332 228</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Likvida medel	91 851	39 752
Bruttoskuld - rörlig ränta	-389 050	-371 980
<b>Nettoskuld</b>	<b>-297 199</b>	<b>-332 228</b>

### Not 46 Transaktioner med närstående

<b>(a) Försäljning av tjänster</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Försäljning av tjänster:</b>		
• Index Equity AB	271	273
<b>Summa</b>	<b>271</b>	<b>273</b>
<b>(b) Köp av tjänster</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Köp av tjänster:</b>		
• Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad marknadsföring)	2 219	7 733
• Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad övrigt)	-	188
<b>Summa</b>	<b>2 219</b>	<b>7 921</b>

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

## Noter

### (c) Ersättning till ledande befattningshavare

<b>Följande transaktioner har skett med närstående:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Löner och andra kortfristiga ersättningar	3 494	3 606
Ersättningar vid uppsägning	-	-
Ersättningar efter avslutad anställning	-	-
Andra långfristiga ersättningar	679	660
Aktierelaterade ersättningar	-	-
<b>Summa</b>	<b>4 173</b>	<b>4 266</b>

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

### Not 47 Lån till närstående

#### (d) Lån till närstående

<b>Lån till företag med betydande inflytande över företaget (netto)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vid årets början	1 699 899	1 018 926
Lån som upptagits under året	172 324	266 647
Amorterade belopp	-316 534	-301 619
Nedskrivningar	-257 149	-14 950
Ränteintäkter	95 563	95 805
Erlagd ränta	-13 401	-37 636
Kursdifferenser	-83 569	53 068
Omklassificering *	125 999	619 658
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 423 132</b>	<b>1 699 899</b>

\*Omklassificering av lån till Brf Soltornet som förra året var klassificerade som koncerninterna lån och därmed eliminerade på koncernnivå. Lån till närstående är till stor del, cirka 60 %, av kortfristig natur.

Av totala långfristiga fordringar på 506 048 ksek (1 538 655 ksek) utgör 0 ksek (850 338 ksek) långfristiga lån till Index Equity Sverige koncernen. I denna summa ingår lån till Index Energy Mill Road Corp på 0 ksek (665 015 ksek). Vidare utgör 190 553 ksek (543 390 ksek) långfristiga lån till Index Enterprise koncernen, 138 459 ksek (116 693 ksek) till Index Equity US koncernen samt lån till lån till Brf Soltornet/Brf Magasinet 173 195 ksek (0 ksek). Se not 23.

Av koncernens kortfristiga fordringar på 799 044 ksek (20 779 ksek) består 793 014 ksek (14 894 ksek) av lån till närstående. 480 412 ksek (14 406 ksek) avser lån till Index Equity

Sweden koncernen i vilken Index Energy Mill Road Corp ingår med 428 492 efter nedskrivning med 257 149. Lån till Index Equity US koncernen uppgår till 9 237 ksek (0 ksek) samt 55 000 ksek (0 ksek) till Index Enterprise koncernen. Se not 29.

Vidare har koncernen lån till närstående i form av lager av värdepapper på 79 043 ksek (85 649 ksek). Se not 30. Lagret består av fordringar på amerikanska bolag som står under väsentligen samma inflytande som Index Enterprise koncernen.

Slutligen har koncernen lån till närstående i form av lån till intressebolag på 54 895 ksek (89 935 ksek). 12 102 ksek (41 632 ksek) utgör lån till Arkenvikgruppen, 30 869 ksek (44 255 ksek) lån till Berinne Index Real Estate och 9 460 ksek (4 047 ksek) till Nokon Bostad AB samt till Place AB 2 464 ksek (0 ksek)

Koncernen har inga ställda säkerheter till närstående.

### Not 48 Lån från närstående

#### (d) Lån från närstående

<b>Lån från företag med betydande inflytande över företaget (netto)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vid årets början	43 075	61 230
Lån som upptagits under året	3 700	14 978
Amorterade belopp	-3 152	-34 512
Räntekostnader	2 293	3 379
Erlagd ränta	-26	-2 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>45 890</b>	<b>43 075</b>

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

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

anfordran kan tidigast ske 2018-06-01. För återbetalning krävs även att återbetalningen ryms inom obligationsvillkoren. Räntesats är satt fast eller med en referensränta plus 7 %. Generellt sett löper räntesatsen mellan 6,5 till 8 procent.

## Noter

### Not 49 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Twisten 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 del i förvävsprocessen övertagit skulden gentemot Index Invest International AB (publ).

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

I början på december har värdet på fordran skrivits ner med 257 MSEK, och resterande fordran på 428 MSEK 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.

Tack vare det stora intresset för Brf. Havstornet har beslut fattats om att omprioritera ordningen och Brf Magasinet har senarelagts till förmån för tidigarelagd säljstart av Brf Havstornet. Alla som tecknat förhandsavtal i Brf Magasinet har blivit informerade om att projektet stoppats och alla köpare som har erlagt handpenning har erbjudits möjlighet att få sin handpenning återbetald.

Index Invest International AB (publ) har under våren 2018, efter styrelsebeslut och skriftligt obligationsinnehavarmöte, förlängt löptiden på bolagets utestående obligationslån (ISINSE0005797537) om 375 MSEK. Löptiden har förlängts med sex månader och slutförfall är nu den 22 november 2018. Förlängningen har gjorts i syfte att slutföra tillträden avseende vissa fastighetsprojekt i Florida, USA, innan obligationslånet återbetalas. Som en del i förlängningen har obligationsvillkoren ändrats med utökad säkerhet och ersättning till obligationsinnehavaren.

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2018-04-27 för fastställelse.

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

och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat.

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

### Stockholm 2018-04-27



**Bjarne Borg**  
Styrelseordförande



**Rickard Haraldsson**  
Verkställande direktör



**Marie-Louise Alamaa**  
Styrelseledamot



**Arne Weinz**  
Styrelseledamot

### Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-27

#### Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**Jeanette Cranning**  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

**Helena Ehrenborg**  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Index Invest International AB (publ), org.nr 556561-0770

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Index Invest International AB (publ) för år 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31–78 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget respektive rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Vår revisionsansats

#### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande

direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Dessa områden omfattar till exempel successiv vinstavräkning av pågående projekt, värdering av fordringar på närstående företag och värdering av aktier i dotterbolag. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Koncernens verksamhet bedrivs företrädesvis i Sverige där koncernen äger, förvaltar och utvecklar fastigheter framförallt i Stockholms- och Mälardalsregionen. Koncernens fastighetsinvesteringar finns främst i dotterbolag men även i intressebolag och andra närstående bolag. Koncernen finansierar även investeringar i fastighetsprojekt i delstaten Florida i USA genom sin systerkoncern Index Enterprise LLC. Utöver fastigheter har koncernen också via en annan systerkoncern investeringar i ett kraftverk i Ajax utanför Toronto i Kanada.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Revisionen av Index Invest International AB och dess svenska dotterbolag har utförts av det centrala revisionsteamet. Koncernen har också utländska dotterbolag. Inga av dessa dotterbolag bedöms vara väsentliga för revisionen av koncernen.

### Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller fel. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

## Revisionsberättelse

### Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

### Särskilt betydelsefullt område

#### Successiv vinstavräkning av pågående projekt

För ytterligare information se not 2 (Redovisningsprinciper) och not 33.

Index tillämpar successiv vinstavräkning vid redovisning av pågående bostadsprojekt. Principen för hur intäkter och kostnader från bostadsprojekt redovisas bedöms ha en väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

Successivt avräknade projektintäkter och projektkostnader baseras på en beräknad färdigställandegrad av det totala projektet, där färdigställandegraden motsvarar upparbetade projektkostnader i förhållande till totalt beräknade projektkostnader och med beaktande av försäljningsgrad. Vi har fokuserat vår granskning på denna komponent av vinstavräkningen då den innehåller inslag av uppskattningar och bedömningar.

### Värdering av övriga fordringar på närstående företag i USA och Kanada

Som framgår av not 23, not 26 respektive not 47 har bolaget fordringar på närstående företag i USA och Kanada. Se även not 2 (Redovisningsprinciper).

Övriga fordringar på närstående företag i USA och Kanada utgör en väsentlig post i balansräkningen motsvarande 822 mkr.

Värderingen av dessa fordringar är till sin natur subjektiv och föremål för företagsledningens bedömningar om framtiden och kring olika antaganden avseende hur underliggande verksamhetens kassaflöden mot vilka fordringsposter finns kommer att utvecklas. Bedömningen av låntagarens återbetalningsförmåga är avgörande för bedömning av värdet på dessa fordringar.

Som underlag för sin bedömning av värde på utestående fordringar mot närstående företag i USA har företagsledningen inhämtat externa värderingar av de fastighetsprojekt som finns upptagna i redovisningen i USA. Det är fastighetsprojekten som ska generera förmågan att få betalt för fordringar.

Som underlag för sin bedömning av värde på utestående fordringar i Kanada har Index Invest International's företagsledning tagit del av en värdering upprättad av ledningen i det närstående företaget i Kanada avseende den underliggande kassagenererande tillgången.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa låntagarens återbetalnings-förmåga, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, gör att värderingen av övriga fordringar på närstående företag i USA och Kanada är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Under 2017 har nedskrivningar på fordringar i Kanada redovisats med 257 mkr.

### Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har som en del av vår granskning analyserat Index's projektutvecklingsprocess för att bedöma kvaliteten i rutiner och kontroller för bolagets successiva vinstavräkning.

Vi har inhämtat attesterade projektrapporter med slutkostnadsprognoser för samtliga pågående projekt och fört diskussioner med ledningen, projektchefer och projektcontroller och utmanat dem kring prognosernas rimlighet och bedömd färdigställandegrad.

Vi har inhämtat attesterade vinstavräkningar för samtliga pågående projekt och stämt av upparbetade projektkostnader mot huvudbok, slutkostnadsprognos mot attesterade rapporter och kontrollberäknat färdigställandegraden.

Vi har inte haft några väsentliga iakttagelser inom detta område som rapporterats till styrelsen.

Vi inhämtade av bolaget beställda externa värderingar av fastighetsprojekt i USA som underlag för att bedöma värdet av fordringar i USA.

Vi gick igenom ett urval av de externa värderingar av fastighetsprojekt i USA vi inhämtade för att säkerställa att dessa upprättats enligt vedertagna metoder. Genom att jämföra verkligt värde enligt externa värderingar mot nedlagda projektkostnader i fastighetsprojekten bedömde vi återbetalningsförmågan hos låntagaren.

Vi inhämtade också den värdering av rörelsen som upprättats av ledningen i det närstående företaget i Kanada som grund för att bedöma värdet av fordringar i Kanada.

Vi diskuterade med företagsledningen de ställningstaganden man gjort kring inhämtad värdering upprättad av ledningen för det närstående företaget i Kanada. Vi gick igenom de budgetar och prognoser om framtida kassaflöden som legat till grund för upprättad värdering. Vi verifierade att de antaganden som använts i prognoserna överensstämmer med ledningens strategiska planer. Vi rimlighetsbedömde också gjorda antaganden. Baserat på vår granskning bedömde vi att använda antaganden låg inom ett skäligt intervall.

Vi tog också ställning till de övriga uppskattningar och bedömningar som företagsledningen gjort i samband med värdering av fordringar.

Vi övervägde också om de upplysningar som lämnas i not 47 i årsredovisningen möter de krav på upplysningar som finns och gjorde inte några väsentliga iakttagelser.



## Revisionsberättelse

### **Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredo-

visningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### **Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

# Revisionsberättelse

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Index Invest International AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, 113 97 Stockholm, utsågs till Index Invest International AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 28 april 2017 och har varit bolagets revisor genom personval sedan 1998 och genom byråval sedan den 11 januari 2017. Jeanette Cranning har varit huvudansvarig revisor sedan den 11 januari 2017.

Stockholm den 27 april 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jeanette Cranning  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor



