

Delårsrapport för
Första kvartalet 2018
Index Invest International AB (publ)

INDEX
RESIDENCE /

*JANUARI-
MARS
2018*

Utveckling i korthet

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

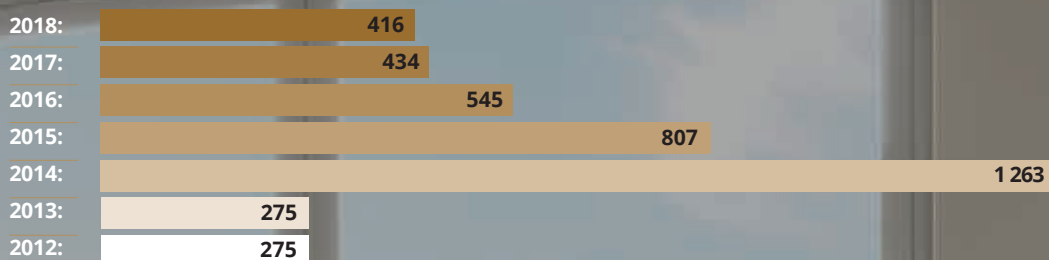
2018	1 090 231
2017	1 104 951
2016	1 361 297
2015	1 113 953
2014	1 084 495
2013	978 855
2012	982 495
2011	881 737
2010	950 708
2009	517 931

Eget kapital

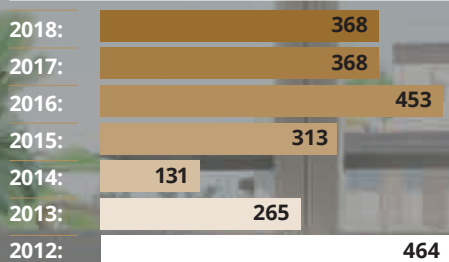
2018	272 873
2017	286 693
2016	604 596
2015	538 618
2014	488 137
2013	428 105
2012	437 988
2011	491 124
2010	543 104
2009	544 271

Index portfölj

Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



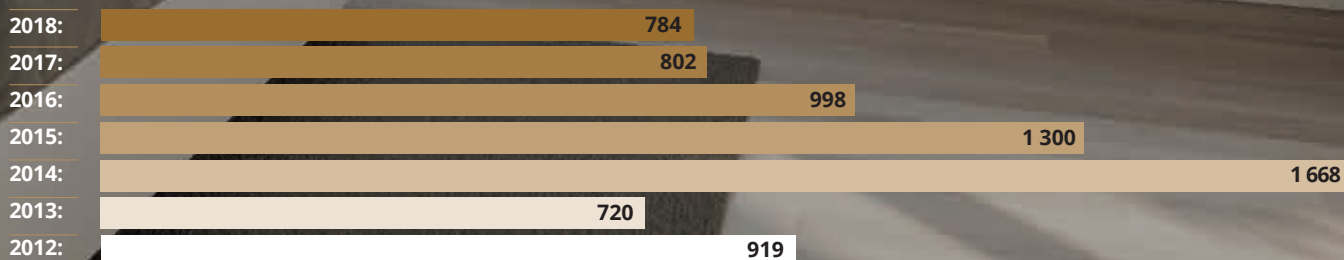
Antal bostäder under produktion eller under produktionsplanering



Antal inflyttade bostäder under perioden



Totalt antal bostäder i portföljen



Sammanfattning av det första kvartalet 2018

- Rörelsens intäkter minskade med 19 % till 38 614 ksek (47 699 ksek)
- Rörelseresultatet minskade med 10 795 ksek till –12 531 ksek (–1 736 ksek)
- Resultat efter skatt uppgick till –22 360 ksek (29 368 ksek)
- Soliditeten uppgick till 57 % (62 %)
- Resultat per aktie före utspädning –223 sek (294 sek)*
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 416 (545)
- Antal bostäder under produktion/produktionsplanering 368 (423)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 0 (30)
- Antal bostäder i portföljen 784 (968)

KSEK	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Rörelsens intäkter	38 614	47 699	139 726
Rörelseresultat	-12 531	-1 736	80 017
Finansiella poster, netto	-8 312	15 398	-292 076
Periodens totalresultat	-14 720	28 911	-201 171
Balansomslutning	1 922 797	2 242 101	1 903 229
Resultat efter skatt	-22 360	29 368	-197 445
Resultat per aktie	-223	294	-1 974
Rörelsemarginal %	-32	-4	57
Soliditet %	57	62	58
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	416	545	434
Antal bostäder under produktion/ produktionsplanering	368	423	368
Antal inflyttade bostäder under perioden	0	30	162
Antal bostäder i portföljen	784	968	802

Väsentliga händelser under perioden

Index Energy Mills Road Corporation försattes under 2017 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. 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.

Bolagets nyinvestering i IEAC i samband med förvärvet uppgick till 28,2 MCAD (181 MSEK). Finansieringen har skett genom lån med 10 MCAD, egna medel med 10 MCAD samt återbetalning av lån från systerbolag med 8,2 MCAD.

Verksamhetsutveckling

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 mars 2018 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.

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.

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden i Norrtälje kommun är fortsatt stabil. Utvecklingen av Norrtälje Hamn fortlöper som planerat och området beräknas generera 2000 nya bostäder, varav Index står för 20 %. Försäljningen av de första områdena visar på en stark efterfrågan i området. Utvecklingen av området kring Kista Äng fortlöper enligt plan.

Resultat och ställning, januari – mars

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på –20 843 ksek (13 662 ksek) och ett resultat efter skatt på –22 360 ksek (29 368 ksek). Intäkter från den successiva vinstavräkningen uppgår till 25 423 ksek (46 689 ksek) och rörelseresultatet från den successiva vinstavräkningen uppgår till 15 522 ksek (6 784 ksek) för första kvartalet 2018. Balansomslutningen uppgick till 1 923 msek (2 242 msek). Finansnetto uppgick till –8 312 ksek (15 398 ksek). USD har utvecklats starkt och CAD har utvecklats svagt mot den svenska kronan under kvartalet. Detta har resulterat i en valutaeffekt på –12 234 ksek (–17 670 ksek) Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida, USA och Ontario, Kanada.

*Utspädningseffekter förekommer ej

Soliditet

Soliditeten uppgick till 57 % (62 %).

Kassaflödet

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till -12 860 ksek (-39 023 ksek). Förändringen hänförs sig främst till en ökning av lager och pågående arbeten samt en ökning av övriga skulder.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -129 107 ksek (-39 928 ksek). Förändringen hänförs sig i huvudsak till förvärvet av Index Energy Ajax Corp - 181 614 ksek samt av en återbetalning av långfristiga fordringar avseende systerbolag med 53 443 ksek.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under kvartalet till 59 764 ksek (55 237 ksek). Förändringar speglar främst en amortering av ett lån från kreditinstitut på 5 000 ksek samt upptagna lån om 65 000 ksek.

Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 15 msek (97 msek). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

Moderbolagets resultat och ställning, januari - mars

Moderbolaget redovisar ett kvartalsresultat före skatt på -12 594 ksek (5 607 ksek) och ett resultat efter skatt på -13 820 ksek (4 331 ksek). Balansomslutningen uppgick till 1 335 msek (1 830 msek). Finansnetto uppgick till 4 694 ksek (14 116 ksek). Värdepappersportföljen har utvecklats positivt under kvartalet och har genererat en realiserad vinst på 1 747 ksek (18 038 ksek). Effekterna av en svagare krona gentemot USD och en starkare krona mot CAD under perioden ger en valutakurseffekt på -5 217 ksek (-17 842 ksek).

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Händelser efter rapportperiodens slut

Index Invest International AB (publ) har under våren 2018, efter styrelsebeslut och skriftligt obligationsinnehavarmöte, förlängt löptiden på bolagets utestående obligationslån (ISIN-SE0005797537) 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.

Detaljplanen för det tredje kvarteret i Norrtälje Hamn, Ångsågen har antagits av Kommunstyrelsen i Norrtälje. Detaljplanen väntas vinna laga kraft under juni 2018. Försäljning av Havstornet, ett kvarter i projektet Norrtälje Torn, har påbörjats under maj 2018. Havstornet omfattar 119 lägenheter.

USD har efter kvartalets slut stärkts gentemot den svenska kronan. Till följd av det och det förväntade inflödet av USD nästkommande månader, har Index valt att valutasäkra. Genomsnittlig kurs ligger på 8,51.

Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Den svenska projektportföljen uppgår till 784 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.

Transaktioner med närstående

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

KONCERNEN

Intäkter och resultat första kvartalet 2018

Belopp i MSEK	Q1/18	Q1/17
Rörelsens intäkter	39	48
Rörelseresultat	-13	-2

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Rörelsens intäkter	5			
Nettoomsättning		37 679	47 699	134 555
Övriga rörelseintäkter		935	-	5 171
Summa		38 614	47 699	139 726
Rörelsens kostnader				
Inköp av varor och tjänster		-24 829	-40 165	-80 098
Övriga externa kostnader		-25 398	-7 592	-29 386
Personalkostnader		-5 036	-4 795	-16 651
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 332	-267	-1 017
Värdetförändring förvaltningsfastigheter		619	644	9 164
Resultat från andelar i dotterföretag		3 555	522	-6 297
Resultat från andelar i intresseföretag		5 276	2 218	64 576
Summa rörelsekostnader		-51 145	-49 435	-59 709
Rörelseresultat		-12 531	-1 736	80 017
Nedskrivning av övriga fordringar		-2 732	-	-257 149
Finansiella intäkter		25 272	50 584	175 971
Finansiella kostnader		-30 852	-35 186	-210 898
Finansiella poster - netto		-8 312	15 398	-292 076
Resultat före skatt		-20 843	13 662	-212 059
Inkomstskatt		-1 517	15 706	14 614
Periodens resultat		-22 360	29 368	-197 445
Övrigt totalresultat				
Valutakursdifferenser		7 640	-457	-3 726
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		7 640	-457	-3 726
Summa totalresultat för perioden		-14 720	28 911	-201 171
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		-22 360	29 368	-197 445
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderföretagets aktieägare		-14 720	28 911	-201 171
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-
Resultat per aktie för utspädning, kr		-223	294	-1 974
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-223	294	-1 974

Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar				
Balanserade utvecklingsutgifter	5	1 177	1 601	1 283
Summa immateriella tillgångar		1 177	1 601	1 283
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	5	579 211	-	-
Förvaltningsfastigheter	5	31 932	33 045	32 376
Inventarier, verktyg och installationer		4 469	4 769	4 600
Summa materiella anläggningstillgångar		615 612	37 814	36 976
Finansiella anläggningstillgångar				
Innehav i intresseföretag	5	7 944	24 052	2 549
Innehav i joint ventures	5	53 174	6 293	53 293
Övriga långfristiga fordringar	4	572 605	1 726 849	506 048
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	4	5 000	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		638 723	1 762 194	566 890
Uppskjutna skattefordringar		7 013	-	7 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 262 525	1 801 609	612 162
Omsättningstillgångar				
Lagerfastigheter, pågående		239 804	218 613	233 104
Värdepapper		83 395	86 233	79 043
Kundfordringar		9 626	18 825	11 605
Skattefordringar		18 024	21	15 056
Fordringar hos intresseföretag		55 831	69 495	54 895
Övriga fordringar		237 417	25 394	799 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 048	2 131	1 085
Derivatinstrument	4	-	3 620	-
Likvida medel		15 127	16 160	97 235
Summa omsättningstillgångar		660 272	440 492	1 291 067
SUMMA TILLGÅNGAR		1 922 797	2 242 101	1 903 229

Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
EGET KAPITAL				
Eget kapital som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		8 382	4 011	742
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 071 849	1 371 022	1 094 209
Summa eget kapital		1 090 231	1 385 033	1 104 951
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning	4	99 813	116 077	100 129
Obligationslån	4	–	372 498	–
Derivatinstrument	4	1 555	7 793	3 302
Övriga långfristiga skulder		122 158	–	60 949
Uppskjutna skatteskulder		57 191	49 570	55 681
Öriga avsättningar		1 234	86 987	1 570
Summa långfristiga skulder		281 951	632 925	221 631
Kortfristiga skulder				
Obligationslån		374 569	–	374 050
Upplåning		13 686	3 881	18 628
Leverantörsskulder		18 409	12 522	18 838
Fakturerade men ej upparbetade intäkter		69 433	119 640	78 381
Aktuella skatteskulder		243	10 313	12 992
Derivatinstrument	4	–	26 927	–
Övriga skulder		60 909	47 666	59 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 366	3 194	14 329
Summa kortfristiga skulder		550 615	224 143	576 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 922 797	2 242 101	1 903 229

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

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till Moderbolagets aktieägare

Belopp i KSEK	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2017	10 000	4 468	1 341 654	1 356 122	-	1 356 122
Periodens resultat	-	-	29 368	29 368	-	29 368
Övrigt totalresultat	-	-457	-	-457	-	-457
Summa totalresultat	-	-457	29 368	28 911	-	28 911
Utgående balans per 31 mars 2017	10 000	4 011	1 371 022	1 385 033	-	1 385 033
Ingående balans per 1 januari 2018	10 000	742	1 094 209	1 104 951	-	1 104 951
Periodens resultat	-	-	-22 360	-22 360	-	-22 360
Övrigt totalresultat	-	7 640	-	7 640	-	7 640
Summa totalresultat	-	7 640	-22 360	-14,720	-	-14 720
Utgående balans per 31 mars 2018	10 000	8 382	1 071 849	1 090 231	-	1 090 231

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		-12 531	-1 736	80 017
Avskrivningar		5 332	267	1 017
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-10 668	-2 970	-96 074
Betald ränta		-8 841	-9 680	-33 704
Erhållen ränta		435	925	21 894
Inkomstskatter		-15 723	-8 945	-22 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		-41 996	-22 139	-49 772
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Förändring av varulager och pågående arbeten		-11 052	2 503	3 737
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 851	-13 230	-12 296
Förändring av kortfristiga skulder		46 039	-19 157	80 259
Summa förändring av rörelsekapital		29 136	-29 884	71 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-12 860	-52 023	21 928
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-	-	-
Köp av materiella anläggningstillgångar		-	-	-22 944
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	-	36 852
Försäljning av intresseföretag		-	-	30 000
Förvärv av dotterbolag		-181 614	-	-
Resultat från intressebolag och joint venture		-	-	-
Förändring av lån till intresseföretag		-936	20 440	40 650
Förändring av övriga långfristiga fordringar		53 443	-60 368	-78 196
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-129 107	-39 928	6 362
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		64 764	85 412	111 648
Amortering av lån		-5 000	-25 000	-40 000
Avyttrat kapital		-	-5 175	-4 575
Erhållen/lämnad utdelning		-	-	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		59 764	55 237	17 073
Minskning/ökning av likvida medel				
Likvida medel vid årets början		97 235	53 110	53 110
Kursdifferenser i likvida medel		95	-236	-1 238
Likvida medel vid årets slut		15 127	16 160	97 235

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning		992	92	4 212
Summa rörelsens intäkter		992	92	4 212
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		-16 321	-6 020	-19 058
Personalkostnader		-2 217	-2 529	-8 873
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-12	-52	-131
Summa rörelsens kostnader		-18 550	-8 601	-28 062
Rörelseresultat		-17 558	-8 509	-23 850
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-	5 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-1 439	-83 638
Nedskrivning av övriga fordringar		-	-	-261 132
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 661	27 471	149 478
Räntekostnader och liknade resultatposter		-25 697	-11 916	-98 701
Resultat efter finansiella poster		-12 594	5 607	-312 843
Resultat före skatt		-12 594	5 607	-312 843
Bokslutsdispositioner		-1 226	-1 276	37 927
Skatt på årets resultat		-	-	7 013
Periodens resultat		-13 820	4 331	-267 903

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utvecklingsutgifter		146	195	158
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer		675	718	675
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		154 847	154 792	154 847
Fordringar hos koncernföretag		556 514	75 971	24 346
Andelar i intresseföretag		-	-	-
Andelar i joint ventures		1 532	1 532	1 532
Andra långfristiga fordringar		312 845	1 436 902	247 588
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 025 738	1 669 197	428 313
Uppskjutna skattefordringar		7 013	-	7 013
Summa anläggningstillgångar		1 033 572	1 670 110	436 159
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		753	895	2 104
Fordringar hos koncernföretag		56 690	133 887	55 086
Fordringar hos intressebolag och joint venture		6 370	6 085	6 315
Skattefordringar		17 804	-	14 689
Övriga fordringar		200 063	10 301	780 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		213	171	179
Summa kortfristiga fordringar		281 893	151 339	859 352
Kassa och Bank		19 903	8 913	91 851
Summa omsättningstillgångar		301 196	160 252	951 203
SUMMA TILLGÅNGAR		1 334 768	1 830 362	1 387 362

Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		146	195	158
Summa bundet eget kapital		12 146	12 195	12 158
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust		274 547	592 401	542 438
Periodens resultat		-13 820	4 331	-267 903
Summa fritt eget kapital		260 727	596 732	274 535
Summa eget kapital		272 873	608 927	286 693
Obeskattade reserver		76 500	76 500	76 500
Avsättningar				
Övriga avsättningar		1 555	31 100	3 302
Långfristiga skulder				
Obligationslån		-	372 498	-
Skulder till koncernföretag		-	662 074	-
Summa långfristiga skulder		-	1 034 572	-
Kortfristiga skulder				
Obligationslån		374 569	-	374 050
Skulder till kreditinstitut		10 000	-	15 000
Leverantörsskulder		1 619	1 332	1 346
Skulder till koncernföretag		5 715	40 829	581 587
Aktuella skatteskulder		243	10 184	12 862
Övriga skulder		586 729	21 319	29 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 965	5 599	6 778
Summa kortfristiga skulder		983 840	79 263	1 020 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 334 768	1 830 362	1 387 362

KONCERNENS NYCKELTAL	Jan-mar 2018	Jan-mar 2017	Jan-dec 2017
Nyckeltal definierade enligt IFRS			
Summa intäkter	38 614	47 699	139 726
Periodens resultat	-22 360	29 368	-197 445
Vinst per aktie efter skatt, SEK	-223	294	-1 975

Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Avkastning på Totalt kapital i %	0,7	2,3	13,4
Avkastning på Eget kapital i %	-1,9	1,0	-19,2
Avkastning på Totalt kapital i % (moderbolag)	1,0	1,0	9,1
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	-4,7	0,9	-109,1
EBITDA, ksek	-7 199	-1 469	81 034
Rörelseresultat i ksek	-12 531	-1 736	80 017
Rörelsemarginal i %	-32,5	-3,6	57,3
Kassalikviditet i %	120	197	224
Soliditet i %	56,7	61,8	58,1
Eget kapital i KSEK	1 090 231	1 385 033	1 104 951
Eget kapital per aktie, SEK	10 902	13 385	11 050
Antalet aktier	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	-	-	-
Medelantalet anställda	43	13	11

Operationella nyckeltal

Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	416	545	434
Antal bostäder under produktion/produktionsplanering	368	423	368
Antal inflyttade bostäder under perioden	0	0	162
Antal bostäder i portföljen	784	968	802

*Utspädningseffekter förekommer ej

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

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

Definitioner av nyckeltal

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

Noter

Not 1 Allmän information

Index 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.

Indexkoncernen förvaltar och utvecklar fastigheter.

Index Invest International AB (publ) delårsrapport för perioden januari – mars 2018 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 30 maj 2018.

Denna delårsrapport har inte granskats av Index Invest international AB revisorer.

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

Not 2 Grund för rapporternas upprättande

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

upprättats enligt ÅRL 9 kapitlet och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen för räkenskapsåret som slutade den 31 december 2017.

Not 3 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är i överensstämmelse med de principer som tillämpades föregående räkenskapsår. Se fullständiga redovisningsprinciper beskrivna i årsredovisningen för 2017.

Den 1 januari 2018 trädde två nya standarder i kraft: IFRS 9 Finansiella instrument och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Införandet av de nya standarderna har inte medfört några väsentliga förändringar av koncernens finansiella rapporter utöver nya upplysningskrav.

IFRS 9 Finansiella instrument

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

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

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

Succesiv vinstavräkning från projektutveckling av bostadsrätter

Koncernen har noga analyserat koncernens projektutvecklingsavtal med bostadsrättsföreningar för att bedöma hur intäkter från projektutveckling av bostadsfastigheter ska redovisas. Enligt Bolagets bedömning ska ingångna avtal med bostadsföreningen redovisas som ett kombinerat avtal eftersom pris-sättning och risker ses som en helhet samt bedöms utgöra ett distinkt prestationsåtagande.

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

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

Projektets uppdragsinkomster och uppdragsutgifter redovisas i takt med färdigställandegraden utifrån nedlagda kostnader i totalentreprenaden. Detta medför att intäkter och kostnader och därmed resultatet hänförs till den redovisningsperiod under vilket arbetet i totalentreprenaden utförs.

Noter

Färdigställandegraden mäts baserat på entreprenadens nedlagda utgifter jämfört med entreprenadens prognosticerade utgifter exklusive markutgifter. Med markutgifter avses här förvärvskostnader för mark från tredje part. Enligt den nya redovisningsstandarden IFRS 15 ska upparbetningen utgå från entreprenadåtagandet. Försäljningsgraden utgörs av antalet sålda bostadsrätter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Med sålda bostadsrätter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. Slutligen så är avräkningsgraden en kvot av färdigställandegraden och försäljningsgraden och det är avräkningsgraden som styr hur mycket

av projektets prognosticerade vinst som ska avräknas. Eventuella omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigerings av koncernens tidigare upparbetade resultat. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

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

Not 4 Finansiella instrument – Verkligt värde

Upplysning om verkligt värde på utlåning och upplåning

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

	Redovisat värde			Verkligt värde		
	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Övriga långfri.ford.	572 605	1 726 849	506 048	572 605	1 726 849	506 048
Upplåning	-99 813	-116 077	-100 129	-99 813	-116 077	-100 129
Obligationslån	-	-372 498	-	-	-372 498	-
Summa långfristig utlåning och upplåning	472 792	1 238 274	405 919	472 792	1 238 274	405 919

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

Beräkning av verkligt värde

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

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

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 mars 2018.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-	-	-	-
- Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	-	-	-	-
- Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	5 000	5 000
Summa tillgångar	-	-	5 000	5 000
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	-	-	-	-
Ränteswap	-	1 555	-	1 555
Summa skulder	-	1 555	-	1 555

Noter

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 mars 2017.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel:	-	-	-	-
Valutaoptioner		3 620		3 620
- Finansiella tillgångar som kan säljas			5 000	5 000
Summa tillgångar	-	3 620	5 000	8 620
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner		26 927	-	26 927
Ränteswap		7 793		7 793
Summa skulder	-	34 720	-	34 720

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

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (t.ex. OTC-derivat) fastställs med hjälp av värde-

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

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

(KSEK)	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Ingående balans	5 000	5 000	5 000
Överföringar till nivå 3	-	-	-
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-	-	-
Utgående balans	5 000	5 000	5 000

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

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

Noter

Not 5 Segmentsinformation

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

(KSEK)	2018-01-01 2018-03-31	2017-01-01 2017-03-31	2017-01-01 2017-12-31
Analys av intäkter per intäktsslag:			
- Varuförsäljning	10 483	-	-
- Fastighetsintäkter	27 203	47 153	133 817
- Intäkter från tjänster	928	546	5 909
Summa	38 614	47 699	139 726
Intäkter från externa kunder			
Sverige	27 331	47 344	136 971
Kanada	11 283	355	2 755
Summa	38 614	47 699	139 726
Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i :			
Sverige	30 769	37 121	43 547
Kanada	647 138	32 639	31 777
Summa	677 907	69 760	75 324

Not 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 813	15 588	15 129
Pantsatt lånofdran	172 977	172 050	172 050
Aktiepant	-	-	-
Koncernen totalt	187 790	187 638	187 179
Moderföretaget			
Aktiepant	-	-	-
Moderföretaget totalt	-	-	-

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

Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2018-03-31	2017-03-31	2017-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	85 000	133 775	85 000
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	381 357	424 972	316 565
Moderföretaget totalt	466 357	558 747	401 565

Kommande rapporttillfällen

- 31 augusti 2018: Delårsrapport januari – juni 2018
- 30 november 2018: Delårsrapport januari – september 2018

Stockholm den 30 maj 2018

Bjarne Borg
Styrelseordförande



Rickard Haraldsson
Verkställande direktör/Styrelseledamot



Arne Weinz
Styrelseledamot



Marie-Louise Alama
Styrelseledamot

