

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

# INDEX

RESIDENCE /

APRIL –  
JUNI  
2018



# Utveckling i korthet

## Koncernen

### Soliditet (%)

2018	59
2017	58
2016	65
2015	47
2014	41
2013	51
2012	62
2011	58
2010	58
2009	52

## Moderbolaget

### Soliditet (%)

2018	24
2017	21
2016	33
2015	33
2014	30
2013	35
2012	53
2011	72
2010	72
2009	66

### Totala tillgångar

2018	1 932 778
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	1 277 883
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

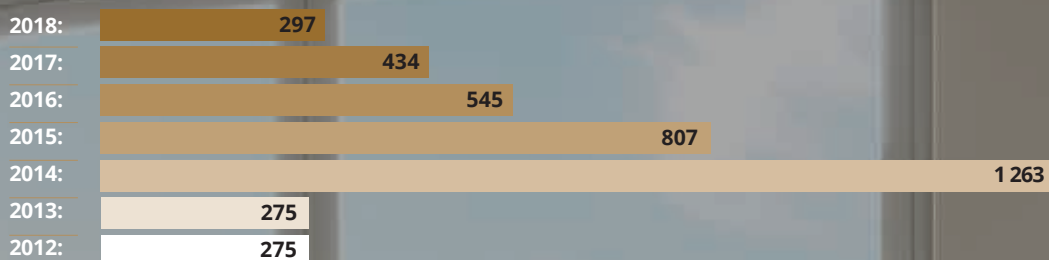
2018	1 143 463
2017	1 104 951
2016	1 361 297
2015	1 113 953
2014	1 084 495
2013	978 855
2012	982 495
2011	881 737
2010	950 708
2009	517 931

### Eget kapital

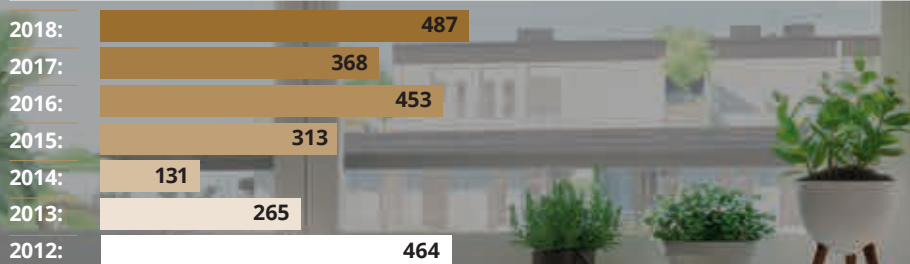
2018	309 750
2017	286 693
2016	604 596
2015	538 618
2014	488 137
2013	428 105
2012	437 988
2011	491 124
2010	543 104
2009	544 271

# Index portfölj

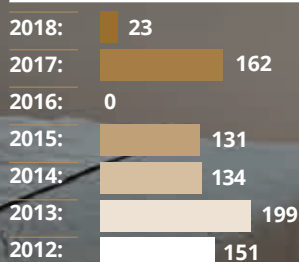
## Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



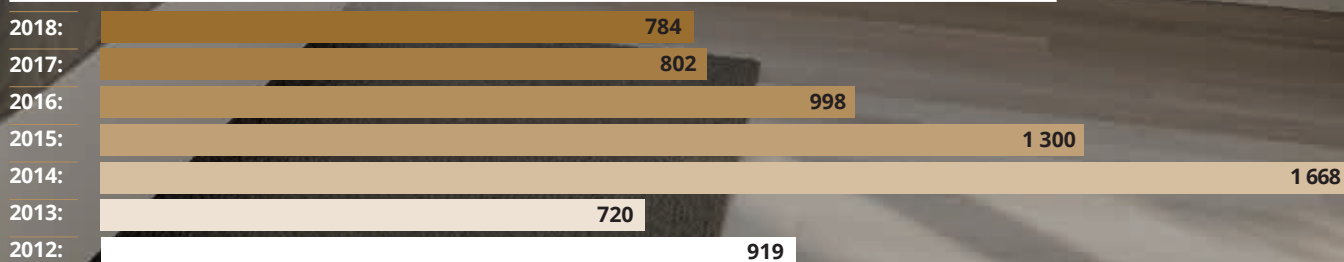
## Antal bostäder under produktion eller under produktionsplanering



## Antal inflyttade bostäder under perioden



## Totalt antal bostäder i portföljen



### Sammanfattning av det andra kvartalet 2018

- Rörelsens intäkter ökade med 81 % till 56 646 ksek (31 294 ksek)
- Rörelseresultatet ökade med 33 123 ksek till 53 193 ksek (20 070 ksek)
- Resultat efter skatt uppgick till 77 376 ksek (-27 416 ksek)
- Soliditeten uppgick till 59 % (61 %)
- Resultat per aktie före utspädning 774 sek (-274 sek) \*
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 297 (435)
- Antal bostäder under produktion/produktionsplanering 487 (445)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 23 (39)
- Antal bostäder i portföljen 784 (880)

KSEK	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
Rörelsens intäkter	56 646	31 294	95 260	78 993	139 726
Rörelseresultat	53 193	20 070	40 662	18 334	80 017
Finansiella poster, netto	34 858	-46 510	26 546	-31 112	-292 076
Resultat efter skatt	77 376	-27 416	55 016	1 952	-197 445
Totalresultat	105 007	-27 690	90 287	1 221	-201 171
Balansomslutning	1 932 778	2 219 636	1 932 778	2 219 636	1 903 229
Resultat per aktie, SEK	774	-274	550	20	-1 974
Rörelsemarginal, %	94	64	43	23	57
Soliditet, %	59	61	59	61	58
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	297	435	297	435	434
Antal bostäder under produktion/produktionsplanering	487	445	487	445	368
Antal inflyttade bostäder under perioden	23	39	23	69	162
Antal bostäder i portföljen	784	880	784	880	802

### Väsentliga händelser under perioden

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.

Under perioden har ett av fastighetsprojekten i Florida, USA avyttrats och amortering av obligationen har skett med 90,4 Mkr.

### 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 30 juni 2018 var 85 av totalt 87 bostäder sålda. Produktionen av kvarteret startades under februari 2017 och bostäderna beräknas stå klara för inflyttning under tredje och fjärde kvartalet 2019.

Detaljplanen för det fjärde kvarteret, projekt Havstornet, i Norrtälje Torn vann laga kraft under juni 2018. Projektet säljstartade i månadsskiftet maj/juni. Per den 30 juni var 10 av totalt 119 bostäder sålda, samt ett stort antal intresseanmälningar att bearbeta.

Återstående tre kvarter i Norrtälje Hamn, består av 264 bostäder. Detaljplanen för kvarteret Magasinet vann laga kraft under 2016. Detaljplan för kvarteret Våghuset vann laga kraft i juni 2017. Detaljplanarbetet för Båthuset fortlöper enligt plan och beräknas vinna laga kraft under 2019.

### Marknadsutveckling

Prisutvecklingen på bostadsmarknaden i Norrtälje kommun är fortsatt stabil med en mindre procentuell minskning jämfört med föregående period. Utvecklingen av Norrtälje Hamn fortlöper som planerat och första inflyttningen sker i augusti och vartefter kommunen färdigställer områdena runt omkring kommer de att öppnas upp för allmänheten.

Försäljningen och intresseanmälningarna för Havstornet visar på ett fortsatt mycket stort intresse för området.

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

### Resultat och ställning, april–juni

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på 88 051 ksek (–26 440 ksek) och ett resultat efter skatt på 77 376 ksek (–27 416 ksek). Intäkter från den succesiva vinstavräkningen uppgår till 45 532 ksek (26 309 ksek) och rörelseresultatet från den succesiva vinstavräkningen uppgår till 20 765 ksek (14 516 ksek) för andra kvartalet 2018. Balansomslutningen uppgick till 1 933 msek (2 220 msek). Finansnetto uppgick till 34 858 ksek (–46 510 ksek). Den svenska kronan har utvecklats svagt mot både USD och CAD. Detta har resulterat i en valutaeffekt på 33 MSEK msek (–82 msek) Valutakurseffekten hänförs till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida, USA och dotterbolag i Ontario, Kanada.

### Soliditet

Soliditeten uppgick till 59 % (61 %).

### Kassaflödet, januari–juni

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 3 833 ksek (–81 613 ksek) Förändringen hänförs främst till ett förbättrat rörelseresultat och minskade fordringar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 40 914 ksek (109 ksek). Förändringen hänförs i huvudsak till förvärvet av Index Energy Ajax Corporation – 181 614 ksek samt av återbetalningar av långfristiga fordringar avseende systerbolag med 147 244 ksek.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till –90 001 ksek (74 866 ksek) Förändringen speglar främst en amortering av ett obligationslån på 90 375 ksek och lån från kreditinstitut på 10 000 ksek samt övriga lån på 6 000 ksek. Nya lån har upptagits med 50 000 ksek. Utdelningen på –33,6 msek är till vår samarbetspartner när det gäller uppförande av Brf Södra Juvelen.

### Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 53 msek (45 msek). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

### Moderbolagets resultat och ställning, april–juni

Moderbolaget redovisar ett kvartalsresultat före skatt på 50 858 ksek (–51 603 ksek) och ett resultat efter skatt på 36 877 ksek (–45 287 ksek). Balansomslutningen uppgick till 1 278 msek (1 784 msek). Finansnetto uppgick till 58 889 ksek

(–46 875 ksek). Värdepappersportföljen har utvecklats negativt under kvartalet och har genererat en orealiserad förlust på –10 054 ksek (–3 017) ksek). Effekterna av en svagare krona gentemot USD och mot CAD under perioden ger en valutakurseffekt på 44 940 ksek (–58 177 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

Under juli avyttrades ytterligare ett fastighetsprojekt i Florida, USA varmed amortering av obligationen har skett med 50,2 Mkr.

Vi har under sommaren arbetat aktivt med marknadsföring samt försäljning av kvarteret Havstornet. Intresset för kvarteret Havstornet har varit mycket stort. Vi har under sommaren haft över 1 200 spekulanter inbokade på våra visningar som inkluderat ett besök i Soltornet och dess utsikt från våning 14. Sammantaget har vår aktivering resulterat i ytterligare 45 sålda lägenheter fram till och med den 20 augusti.

### Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Det i princip slutsålda Brf Soltornet och den starka försäljningen av Brf Havstornet, tillsammans med intressanta projekt i pipeline, borgar för en stark utveckling av den svenska verksamheten. Den svenska projektportföljen består idag utav 784 bostäder och tillsammans med systerkoncernen Index Enterprise LLC i Florida, USA, som finansieras av Index Invest International AB (publ), är den totala projektportföljen på cirka 1 800 bostäder. Under sommaren har två projekt avyttrats av Index Enterprise LLC och överskotten har använts till delamortering av obligationen som förväntas vara fullt återbetald under 2018.

### 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

Omsättning och resultat andra kvartalet 2018

Belopp i MSEK	Q2/18	Q2/17
Nettoomsättning	56	31
Rörelseresultat	53	20



## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
<b>Rörelsens intäkter</b>						
	5					
Nettoomsättning		56 165	31 294	93 844	78 993	134 555
Övriga rörelseintäkter		481	-	1 416	-	5 171
<b>Summa</b>		<b>56 646</b>	<b>31 294</b>	<b>95 260</b>	<b>78 993</b>	<b>139 726</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Inköp av varor och tjänster		-38 797	-17 425	-63 626	-57 590	-80 098
Övriga externa kostnader		-14 105	-4 127	-39 503	-11 719	-29 386
Personalkostnader		-5 225	-3 833	-10 261	-8 628	-16 651
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		755	-260	-4 577	-527	-1 017
Värdetförändring förvaltningsfastigheter		28	-9	647	635	9 164
Resultat från andelar i dotterföretag		30	-6 819	3 585	-6 297	-6 297
Resultat från andelar i intresseföretag		53 861	21 249	59 137	23 467	64 576
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 453</b>	<b>-11 224</b>	<b>-54 598</b>	<b>-60 659</b>	<b>-59 709</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>53 193</b>	<b>20 070</b>	<b>40 662</b>	<b>18 334</b>	<b>80 017</b>
Nedskrivning av övriga fordringar		-83	-	-2 815	-	-257 149
Finansiella intäkter		61 521	25 201	86 793	75 785	175 971
Finansiella kostnader		-26 580	-71 711	-57 432	-106 897	-210 898
<b>Finansiella poster - netto</b>		<b>34 858</b>	<b>-46 510</b>	<b>26 546</b>	<b>-31 112</b>	<b>-292 076</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>88 051</b>	<b>-26 440</b>	<b>67 208</b>	<b>-12 778</b>	<b>-212 059</b>
Inkomstskatt		-10 675	-976	-12 192	14 730	14 614
<b>Periodens resultat</b>		<b>77 376</b>	<b>-27 416</b>	<b>55 016</b>	<b>1 952</b>	<b>-197 445</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Valutakursdifferenser		27 631	-274	35 271	-731	-3 726
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-
<b>Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt</b>		<b>27 631</b>	<b>-274</b>	<b>35 271</b>	<b>-731</b>	<b>-3 726</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>105 007</b>	<b>-27 690</b>	<b>90 287</b>	<b>1 221</b>	<b>-201 171</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>						
Moderföretagets aktieägare		77 376	-27 416	55 016	1 952	-197 445
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderföretagets aktieägare		105 007	-27 690	90 287	1 221	-201 171
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-
Resultat per aktie för utspädning, kr		773,8	-274,2	550,2	19,5	-1 974,5
Resultat per aktie efter utspädning, kr		773,8	-274,2	550,2	19,5	-1 974,5

# Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immateriella tillgångar</b>				
Balanserade utvecklingsutgifter	5	1 071	1 495	1 283
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>1 071</b>	<b>1 495</b>	<b>1 283</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Byggnader och mark	5	612 433	-	-
Förvaltningsfastigheter	5	33 409	32 147	32 376
Inventarier, verktyg och installationer		4 404	4 728	4 600
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>650 246</b>	<b>36 875</b>	<b>36 976</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Innehav i intresseföretag	5	13 709	23 872	2 549
Innehav i joint ventures	5	747	33 759	53 293
Övriga långfristiga fordringar	4	609 969	1 601 863	506 048
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	4	5 000	5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>629 425</b>	<b>1 664 494</b>	<b>566 890</b>
Uppskjutna skattefordringar		7 013	-	7 013
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 287 755</b>	<b>1 702 864</b>	<b>612 162</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Lagerfastigheter, pågående		237 745	226 381	233 104
Värdepapper		94 966	83 865	79 043
Kundfordringar		14 242	27 549	11 605
Skattefordringar		20 028	382	15 056
Fordringar hos intresseföretag		75 465	95 657	54 895
Övriga fordringar		141 020	32 750	799 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 939	827	1 085
Derivatinstrument	4	-	3 620	-
Likvida medel		52 618	45 741	97 235
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>645 023</b>	<b>516 772</b>	<b>1 291 067</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 932 778</b>	<b>2 219 636</b>	<b>1 903 229</b>

## Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>				
<b>Eget kapital som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare</b>				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		36 013	3 737	742
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 097 450	1 343 606	1 094 209
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 143 463</b>	<b>1 357 343</b>	<b>1 104 951</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Upplåning	4	150 395	117 210	100 129
Obligationslån	4	–	373 015	–
Derivatinstrument	4	11 609	7 793	3 302
Övriga långfristiga skulder		89 985	–	60 949
Uppskjutna skatteskulder		59 524	49 756	55 681
Övriga avsättningar		860	65 958	1 570
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>312 373</b>	<b>613 732</b>	<b>221 631</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Obligationslån		284 625	–	374 050
Upplåning		8 686	3 570	18 628
Leverantörsskulder		13 025	11 239	18 838
Fakturerade men ej upparbetade intäkter		56 962	113 068	78 381
Aktuella skatteskulder		9 361	13 429	12 992
Derivatinstrument	4	–	26 927	–
Övriga skulder		91 029	66 522	59 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 254	13 806	14 329
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>476 942</b>	<b>248 561</b>	<b>576 647</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 932 778</b>	<b>2 219 636</b>	<b>1 903 229</b>

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



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

### Hänförligt till Moderföretagets aktieägare

Belopp i KSEK	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<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>
Periodens resultat	-	-	1 952	1 952
Övrigt totalresultat	-	-731	-	-731
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-731</b>	<b>1 952</b>	<b>1 221</b>
<b>Utgående balans per 30 juni 2017</b>	<b>10 000</b>	<b>3 737</b>	<b>1 343 606</b>	<b>1 357 343</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2018</b>	<b>10 000</b>	<b>742</b>	<b>1 094 209</b>	<b>1 104 951</b>
Periodens resultat	-	-	55 016	55 016
Övrigt totalresultat	-	35 271	-	35 271
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>35 271</b>	<b>55 016</b>	<b>90 287</b>
Lämnad utdelning	-	-	-51 775	-51 775
<b>Utgående balans per 30 juni 2018</b>	<b>10 000</b>	<b>36 013</b>	<b>1 097 450</b>	<b>1 143 463</b>

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat		40 662	18 334	80 017
Avskrivningar		4 577	527	1 017
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-13 124	-31 586	-96 074
Betald ränta		-16 682	-16 707	-33 704
Erhållen ränta		435	1 988	21 894
Inkomstskatter		-16 286	-9 734	-22 922
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet</b>		<b>-418</b>	<b>-37 178</b>	<b>-49 772</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>				
Förändring av varulager och pågående arbeten		-15 430	-2 897	3 737
Förändring av kortfristiga fordringar		24 474	-27 694	-12 296
Förändring av kortfristiga skulder		-4 793	-13 844	80 259
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>		<b>4 251</b>	<b>-44 435</b>	<b>71 700</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 833</b>	<b>-81 613</b>	<b>21 928</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Köp av immateriella anläggningstillgångar		-	-	-
Köp av materiella anläggningstillgångar		-	-22 283	-22 944
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	36 852	36 852
Försäljning av intresseföretag		-	-	30 000
Förvärv av dotterbolag		-181 614	-	-
Förändring av lån till intresseföretag		75 283	-5 722	40 650
Förändring av övriga långfristiga fordringar		147 244	-8 738	-78 196
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>40 914</b>	<b>109</b>	<b>6 362</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån		50 000	105 041	111 648
Amortering av lån		-106 375	-25 000	-40 000
Avyttrat kapital		-	-5 175	-4 575
Erhållen/lämnad utdelning		-33 626	-	-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-90 001</b>	<b>74 866</b>	<b>17 073</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>				
Likvida medel vid årets början		97 235	53 110	53 110
Kursdifferenser i likvida medel		637	-731	-1 238
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>52 618</b>	<b>45 741</b>	<b>97 235</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Nettoomsättning		1 300	681	2 292	773	4 212
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>1 300</b>	<b>681</b>	<b>2 292</b>	<b>773</b>	<b>4 212</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Övriga externa kostnader		-7 165	-3 143	-23 486	-9 163	-19 058
Personalkostnader		-2 154	-2 224	-4 371	-4 753	-8 873
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-12	-42	-24	-94	-131
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-9 331</b>	<b>-5 409</b>	<b>-27 881</b>	<b>-14 010</b>	<b>-28 062</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-8 031</b>	<b>-4 728</b>	<b>-25 589</b>	<b>-13 237</b>	<b>-23 850</b>
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-	-	-	5 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-60 165	-	-61 604	-83 638
Nedskrivning av övriga fordringar		-	-	-	-	-261 132
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 974	29 993	104 635	57 464	149 478
Räntekostnader och liknade resultatposter		-15 085	-16 703	-40 782	-28 619	-98 701
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>50 858</b>	<b>-51 603</b>	<b>38 264</b>	<b>-45 996</b>	<b>-312 843</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>50 858</b>	<b>-51 603</b>	<b>38 264</b>	<b>-45 996</b>	<b>-312 843</b>
Bokslutsdispositioner		-4 964	6 316	-6 190	5 040	37 927
Skatt på årets resultat		-9 017	-	-9 017	-	7 013
<b>Periodens resultat</b>		<b>36 877</b>	<b>-45 287</b>	<b>23 057</b>	<b>-40 956</b>	<b>-267 903</b>

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



## Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>				
Balanserade utvecklingsutgifter		134	183	158
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Inventarier, verktyg och installationer		675	687	675
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag		154 847	154 792	154 847
Fordringar hos koncernföretag		594 683	75 897	24 346
Andelar i intresseföretag		-	-	-
Andelar i joint ventures		1 532	1 532	1 532
Andra långfristiga fordringar		341 175	1 341 749	247 588
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 092 237</b>	<b>1 573 970</b>	<b>428 313</b>
Uppskjutna skattefordringar		7 013	-	7 013
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 100 059</b>	<b>1 574 840</b>	<b>436 159</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		1 779	1 778	2 104
Fordringar hos koncernföretag		14 031	150 539	55 086
Fordringar hos intressebolag och joint venture		6 444	6 155	6 315
Skattefordringar		20 045	-	14 689
Övriga fordringar		120 247	16 765	780 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		178	176	179
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>162 724</b>	<b>175 413</b>	<b>859 352</b>
Kassa och Bank		15 100	34 072	91 851
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>177 824</b>	<b>209 485</b>	<b>951 203</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 277 883</b>	<b>1 784 325</b>	<b>1 387 362</b>

## Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
Eget kapital				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		146	183	158
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 146</b>	<b>12 183</b>	<b>12 158</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst eller förlust		274 547	592 413	542 438
Periodens resultat		23 057	-40 956	-267 903
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>297 604</b>	<b>551 457</b>	<b>274 535</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>309 750</b>	<b>563 640</b>	<b>286 693</b>
Obeskattade reserver		90 000	76 500	76 500
<b>Avsättningar</b>				
Övriga avsättningar		11 610	34 118	3 302
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationslån		-	373 015	-
Skulder till koncernföretag		-	647 766	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-</b>	<b>1 020 781</b>	<b>-</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Obligationslån		284 625	-	374 050
Skulder till kreditinstitut		5 000	-	15 000
Leverantörsskulder		975	823	1 346
Skulder till koncernföretag		6 603	42 898	581 587
Aktuella skatteskulder		9 260	6 512	12 862
Övriga skulder		554 897	33 273	29 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 163	5 780	6 778
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>866 523</b>	<b>89 286</b>	<b>1 020 867</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 277 883</b>	<b>1 784 325</b>	<b>1 387 362</b>

KONCERNENS NYCKELTAL	Apr-jun 2018	Apr-jun 2017	Jan-jun 2018	Jan-jun 2017	Jan-dec 2017
<b>Nyckeltal definierade enligt IFRS</b>					
Summa intäkter	56 646	31 294	95 260	78 993	139 726
Periodens resultat	77 376	-27 416	55 016	1 952	-197 445
Vinst per aktie efter skatt, SEK	774	-274	550	19	-1 975

### Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Avkastning på Totalt kapital i %	5,9	2,0	6,6	4,2	13,4
Avkastning på Eget kapital i %	7,7	-1,9	5,9	-0,9	-19,2
Avkastning på Totalt kapital i % (moderbolag)	5,2	1,4	6,2	2,5	9,1
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	16,4	-9,2	12,4	-8,2	-109,1
EBITDA, ksek	52 438	20 330	45 239	18 861	81 034
Rörelseresultat i ksek	53 193	20 070	40 662	18 334	80 017
Rörelsemarginal i %	93,9	64,1	42,7	23,2	57,3
Kassalikviditet i %	65,5	83,1	65,5	83,1	169,8
Soliditet i %	59,2	61,2	59,2	61,2	58,1
Eget kapital i KSEK	1 143 463	1 357 343	1 143 463	1 357 343	1 104 951
Eget kapital per aktie, SEK	11 435	13 573	11 435	13 573	11 050
Antalet aktier	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning*	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Medelantalet anställda	43	13	43	13	11

### Operationella nyckeltal

Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	297	435	297	435	434
Antal bostäder under produktion/ produktionsplanering	487	445	487	445	368
Antal inflyttade bostäder under perioden	23	39	23	69	162
Antal bostäder i portföljen	784	880	784	880	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 – juni 2018 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 30 augusti 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 prisättning 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 uppbyggnaden utgå från entreprenadåtagandet. Försäljningsgraden utgörs av antalet sålda bostadsrätter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Med sålda bostadsrätter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare. 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 projektets förväntade slutresultat medför korrigerande 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 uppbyggnad 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		
	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Övriga långfri.ford.	610 063	1 601 863	506 048	592 121	1 601 863	506 048
Upplåning	-150 395	-117 210	-100 129	-150 395	-117 210	-100 129
Obligationslån	-	-373 015	-	-	-373 015	-
<b>Summa långfristig utlåning och upplåning</b>	<b>459 668</b>	<b>1 111 638</b>	<b>405 919</b>	<b>441 726</b>	<b>1 111 638</b>	<b>405 919</b>

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

#### Beräkning av verkligt värde

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

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

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 juni 2018.

(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	-	-	-	-
- Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	5 000	5 000
<b>Summa tillgångar</b>	-	-	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Skulder</b>				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivatinstrument som innehas för handel:	-	11 609	-	11 609
- Valutaoptioner	-	11 609	-	11 609
- Ränteswap	-	-	-	-
<b>Summa skulder</b>	-	<b>11 609</b>	-	<b>11 609</b>

## Noter

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

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

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 instrument i nivå 3. Följande tabell visar förändringar i verkligt värde för Finansiella tillgångar som kan säljas:

(KSEK)	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
Överföringar till nivå 3	-	-	-
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	-	-	-
<b>Utgående balans</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

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

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



## Noter

### Not 5 Segmentsinformation

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

(KSEK)	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
<b>Analys av intäkter per intäktsslag:</b>			
- Varuförsäljning	21 549	-	-
- Fastighetsintäkter	72 264	78 222	133 817
- Intäkter från tjänster	1 447	771	5 909
<b>Summa</b>	<b>95 260</b>	<b>78 993</b>	<b>139 726</b>
<b>Intäkter från externa kunder</b>			
Sverige	72 040	77 832	136 971
Kanada	23 220	1 161	2 755
<b>Summa</b>	<b>95 260</b>	<b>78 993</b>	<b>139 726</b>
<b>Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i:</b>			
Sverige	21 921	59 654	43 547
Kanada	643 496	36 347	31 777
<b>Summa</b>	<b>665 417</b>	<b>96 001</b>	<b>75 324</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	65 395	15 235	15 129
Pantsatt låfordran	172 977	172 050	172 050
Aktiepant	-	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>238 372</b>	<b>187 285</b>	<b>187 179</b>

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

### Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	85 000	100 000	85 000
Generellt borgensåtagande för andra företagslån	531 226	454 774	316 565
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>616 226</b>	<b>554 774</b>	<b>401 565</b>

**Kommande rapporttillfällen**

- 30 november 2018: Delårsrapport januari–september 2018
- 28 februari 2019: Delårsrapport januari–december 2018
- 30 april 2019: Årsredovisning 2018

**Stockholm den 30 augusti 2018**

**Bjarne Borg**  
Styrelseordförande



**Rickard Haraldsson**  
Verkställande direktör/Styrelseledamot



**Marie-Louise Alama**  
Styrelseledamot



**Fredrik Cederblom**  
Styrelseledamot

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av Index revisorer.

