

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

INDEX

RESIDENCE /

JULI-
SEPTEMBER
2018

Utveckling i korthet

Koncernen

Soliditet (%)

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

Moderbolaget

Soliditet (%)

2018	25
2017	21
2016	33
2015	33
2014	30
2013	35
2012	53
2011	72
2010	72
2009	66

Totala tillgångar

2018	1 841 024
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	1 256 605
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

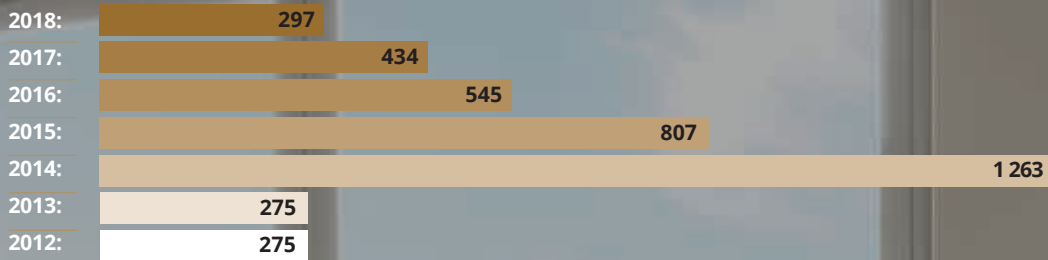
2018	1 133 899
2017	1 104 951
2016	1 361 297
2015	1 113 953
2014	1 084 495
2013	978 855
2012	982 495
2011	881 737
2010	950 708
2009	517 931

Eget kapital

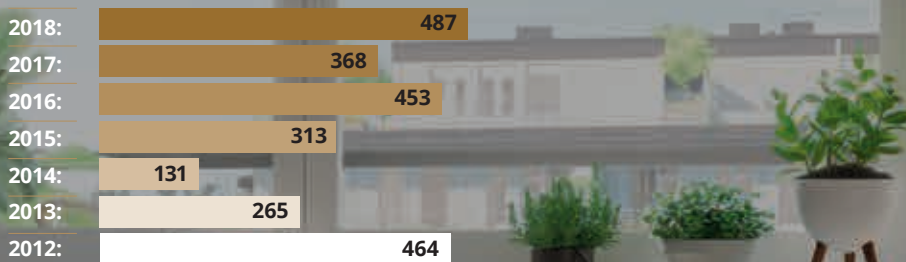
2018	316 137
2017	286 693
2016	604 596
2015	538 618
2014	488 137
2013	428 105
2012	437 988
2011	491 124
2010	543 104
2009	544 271

Index portfölj

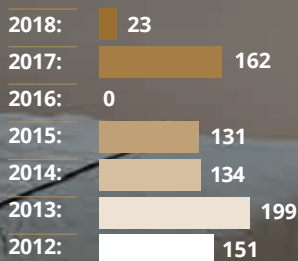
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



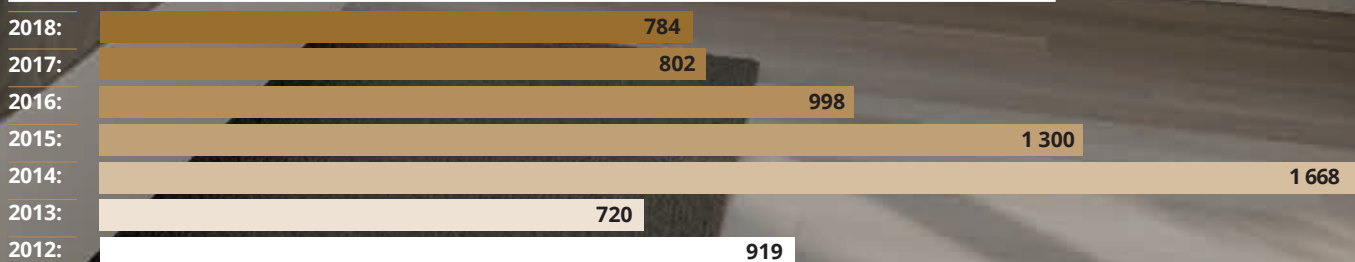
Antal bostäder under produktion eller under produktionsplanering



Antal inflyttade bostäder under perioden



Totalt antal bostäder i portföljen



Sammanfattning av det tredje kvartalet 2018

- Rörelsens intäkter minskade med 60 % till 17 732 ksek (29 354 ksek)
- Rörelseresultatet minskade med 55 675 ksek till -22 614 ksek (33 061 ksek)
- Resultat efter skatt uppgick till -12 310 ksek (-27 837 ksek)
- Soliditeten uppgick till 61,6 % (61,1 %)
- Resultat per aktie före utspädning -123,1 sek (-278,4 sek) *
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 297 (435)
- Antal bostäder under produktion/produktionsplanering 487 (445)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 23 (34)
- Antal bostäder i portföljen 784 (990)

KSEK	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Rörelsens intäkter	17 732	29 354	112 992	108 347	139 726
Rörelseresultat	-22 614	33 061	18 048	51 395	80 017
Finansiella poster, netto	-2 522	-48 743	24 024	-79 855	-292 076
Resultat efter skatt	-12 310	-27 837	42 706	-25 885	-197 445
Totalresultat	-10 424	-31 438	79 863	-30 217	-201 171
Balansomslutning	1 841 024	2 090 578	1 841 024	2 090 578	1 903 229
Resultat per aktie, SEK	-123,1	-278,4	427,1	-258,9	-1 974
Rörelsemarginal, %	-127,5	112,6	16,0	47,4	57,3
Soliditet, %	61,6	61,1	61,6	61,1	58,1
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	34	23	103	162
Antal bostäder i portföljen	784	990	784	990	802

Väsentliga händelser under perioden

Index Invest International AB (publ) har under hösten 2018, efter styrelsebeslut och skriftligt obligationsinnehavarmöte, förlängt löptiden på bolagets utestående obligationslån (ISINSE0005797537) om 234,4 MSEK. Löptiden har förlängts med sex månader och slutförfall är nu den 22 Maj 2019. Förlängningen har gjorts i syfte att bland annat slutföra tillträde avseende ett fastighetsprojekt i Florida. Som en del i förlängningen har obligationsvillkoren ändrats med utökad ersättning till obligationsinnehavaren.

Under perioden har ett av fastighetsprojekten i Florida, USA avyttrats och amortering av obligationen har skett med 50,3 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 såljs startades under andra halvåret 2016. Per 30 september 2018 var 84 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 såljs startade i månadsskiftet maj/juni. Per den 30 september var 63 av totalt 119 bostäder sålda, samt ett stort antal intresseanmälningar att bearbeta.

Återstående tre kvarter i Norrtälje Hamn, består av 264 bostäder. Detaljplanen för kvarter 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 ökning jämfört med föregående period. Utvecklingen av Norrtälje Hamn fortlöper som planerat och första inflyttningen skedde 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 och våra projekt.

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

Resultat och ställning, juli-september

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på -25 136 ksek (-15 682 ksek) och ett resultat efter skatt på -12 310 ksek (-27 837 ksek). Intäkter från den succesiva vinstavräkningen uppgår till 35 603 ksek (26 725 ksek) och rörelse-resultatet från den succesiva vinstavräkningen uppgår till 20 765 ksek (14 584 ksek) för tredje kvartalet 2018. Balansomslutningen uppgick till 1 841 msek (2 091 msek). Finansnetto uppgick till -2 522 ksek (-48 743 ksek). Valutakurseffekterna i resultaträkningen uppgick till -2,2 msek (-24 msek) Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida, USA och dotterbolag i Ontario, Kanada.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 61,6% (61,1%).

Kassaflödet, januari-september

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 3 916 ksek (-24 943 ksek) Förändringen hänför sig till främst till erhållna räntor och återbetalning av fordringar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 18 386 ksek (-128 981 ksek). Förändringen hänför sig till förvärvet av Index Energy Ajax Corporation 181 614 ksek, samt återbetalningar av långfristiga fordringar från systerbolag och intressebolag.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -77 999 ksek (191 429 ksek) Amortering har skett av obligationslånet med 140 625 ksek. Nya lån har upptagits med 50 000 ksek. Erhållen utdelning uppgår till 33 625 ksek avseende projekt Brf Södra Juvelen.

Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 38 msek (89 msek). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

Moderbolagets resultat och ställning, juli-september

Moderbolaget redovisar ett kvartalsresultat före skatt på 7 900 ksek (-47 175 ksek) och ett resultat efter skatt på 6 387 ksek (-60 307 ksek). Balansomslutningen uppgick till 1 256 msek (1 533 msek). Finansnetto uppgick till 5 291 ksek (-41 638 ksek). Valutakurseffekterna gentemot USD och mot CAD uppgick under perioden till 873 ksek (-49 662 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

Förberedande arbete inför produktionsstart av kvarteret Havstornet har påbörjats

Intresset för kvarteret Havstornet är fortsatt mycket stort. Vi har under oktober och november haft ytterligare över 350 spekulanter inbokade på våra visningar som inkluderat ett besök i Soltornet och dess utsikt från våning 14.

Det förvärvade kraftverket har under 2018 genomgått ett antal förbättringar. Kraftverket har ökat sin produktion men har ännu inte nått det planerade produktionsmålet. Bolaget kommer med anledning av detta att utföra en nedskrivningsprovning av värdet på kraftverket (sk impariment test). Om värdet inte kan försvaras så innebär det att koncernens värde på anläggningen kommer att skrivas ned. I den juridiska personen Index Energy Sweden AB som äger Index Energy Ajax Corporation kommer motsvarande nedskrivning att minska bolagets värde på aktierna i Index Energy Ajax Corporation.

Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Det i princip slutsålda Brf Soltornet och den starka försäljningen av Brf Havstornet, tillsammans med intressanta framtida projekt borgar för en stark utveckling av Bolagets svenska verksamhet. 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 cirka 1 500 bostäder

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 tredje kvartalet 2018

Belopp i MSEK	Q3/18	Q3/17
Nettoomsättning	18	29
Rörelseresultat	-23	33

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Rörelsens intäkter						
	5					
Nettoomsättning		13 695	29 354	107 539	108 347	134 555
Övriga rörelseintäkter		4 037	-	5 453	-	5 171
Summa		17 732	29 354	112 992	108 347	139 726
Rörelsens kostnader						
Inköp av varor och tjänster		-22 807	-7 601	-86 433	-65 191	-80 098
Övriga externa kostnader		-8 997	-6 030	-48 500	-17 749	-29 386
Personalkostnader		-5 607	-3 408	-15 868	-12 036	-16 651
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 819	-253	-7 396	-780	-1 017
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-11	-6	636	629	9 164
Resultat från andelar i dotterföretag		-1 223	-	2 362	-6 297	-6 297
Resultat från andelar i intresseföretag		1 118	21 005	60 255	44 472	64 576
Summa rörelsekostnader		-40 346	3 707	-94 944	-56 952	-59 709
Rörelseresultat		-22 614	33 061	18 048	51 395	80 017
Nedskrivning av övriga fordringar		359	-	-2 456	-	-257 149
Finansiella intäkter		26 655	42 402	113 448	118 187	175 971
Finansiella kostnader		-29 536	-91 145	-86 968	-198 042	-210 898
Finansiella poster - netto		-2 522	-48 743	24 024	-79 855	-292 076
Resultat före skatt		-25 136	-15 682	42 072	-28 460	-212 059
Inkomstskatt		12 826	-12 155	634	2 575	14 614
Periodens resultat		-12 310	-27 837	42 706	-25 885	-197 445
Övrigt totalresultat						
Valutakursdifferenser		1 886	-3 601	37 157	-4 332	-3 726
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt		1 886	-3 601	37 157	-4 332	-3 726
Summa totalresultat		-10 424	-31 438	79 863	-30 217	-201 171
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-12 310	-27 837	42 706	-25 885	-197 445
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderföretagets aktieägare		-10 424	-31 438	79 863	-30 217	-201 171
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-	-	-	-
Resultat per aktie för utspädning, kr						-1 974,5
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-123,1	-278,4	427,1	-258,9	-1 974,5

Koncernens balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar				
Balanserade utvecklingsutgifter	5	965	1 389	1 283
Summa immateriella tillgångar		965	1 389	1 283
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	5	613 530	-	-
Förvaltningsfastigheter	5	33 398	32 182	32 376
Inventarier, verktyg och installationer		3 596	4 731	4 600
Summa materiella anläggningstillgångar		650 524	36 913	36 976
Finansiella anläggningstillgångar				
Innehav i intresseföretag	5	14 472	3 263	2 549
Innehav i joint ventures	5	747	33 759	53 293
Övriga långfristiga fordringar	4	605 702	1 472 332	506 048
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	4	5 000	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		625 921	1 514 354	566 890
Uppskjutna skattefordringar		8 545	-	7 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 285 955	1 552 656	612 162
Omsättningstillgångar				
Lagerfastigheter, pågående		253 757	229 738	233 104
Värdepapper		61 899	66 261	79 043
Kundfordringar		26 622	11 149	11 605
Skattefordringar		21 824	580	15 056
Fordringar hos intresseföretag		63 751	99 622	54 895
Övriga fordringar		88 350	36 865	799 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		895	890	1 085
Derivatinstrument	4	-	3 620	-
Likvida medel		37 971	89 197	97 235
Summa omsättningstillgångar		555 069	537 922	1 291 067
SUMMA TILLGÅNGAR		1 841 024	2 090 578	1 903 229

Koncernens balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
EGET KAPITAL				
Eget kapital som kan hänföras till Moderföretagets aktieägare				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		37 899	136	742
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 086 000	1 266 369	1 094 209
Summa eget kapital		1 133 899	1 276 505	1 104 951
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning	4	150 351	115 143	100 129
Obligationslån	4	–	373 533	–
Derivatinstrument	4	–	7 793	3 302
Övriga långfristiga skulder		89 745	–	60 949
Uppskjutna skatteskulder		57 618	55 296	55 681
Övriga avsättningar		148	60 044	1 570
Summa långfristiga skulder		297 862	611 809	221 631
Kortfristiga skulder				
Obligationslån		234 375	–	374 050
Upplåning		3 686	3 570	18 628
Leverantörsskulder		27 208	14 300	18 838
Fakturerade men ej upparbetade intäkter		59 977	86 720	78 381
Aktuella skatteskulder		344	9 757	12 992
Derivatinstrument	4	6 203	26 927	–
Övriga skulder		56 855	52 462	59 429
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 615	8 528	14 329
Summa kortfristiga skulder		409 263	202 264	576 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 841 024	2 090 578	1 903 229

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
Ingående balans per 1 januari 2017	10 000	4 468	1 346 829	1 361 297
Periodens resultat	-	-	-25 885	-25 885
Övrigt totalresultat	-	-4 321	-	-4 332
Summa totalresultat	-	-4 332	-25 885	-30 217
Lämnat utdelning			-50 000	-50 000
Avyttat kapital			-4 575	-4 575
Utgående balans per 30 september 2017	10 000	136	1 276 505	1 276 505
Ingående balans per 1 januari 2018	10 000	742	1 094 209	1 104 951
Periodens resultat	-	-	42 706	42 706
Övrigt totalresultat	-	37 157	-50 915	-13 758
Summa totalresultat	-	37 157	-8 209	28 948
Utgående balans per 30 september 2018	10 000	37 899	1 086 000	1 133 899

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat		18 048	51 395	80 017
Avskrivningar		7 396	780	1 017
Orealiserade värdeförändringa			425	
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-61 142	-9 730	-96 074
Betald ränta		-35 667	-25 426	-33 704
Erhållen ränta		17 012	3 019	21 894
Inkomstskatter		-13 285	-17 464	-22 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		-67 638	2 999	-49 772

Kassaflöde från förändring av rörelsekapital

Förändring av varulager och pågående arbeten		12 414	2 125	3 737
Förändring av kortfristiga fordringar		73 548	-23 944	-12 296
Förändring av kortfristiga skulder		-14 408	-6 123	80 259
Summa förändring av rörelsekapital		71 554	-27 942	71 700

Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 916	-24 943	21 928
---	--	--------------	----------------	---------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Köp av immateriella anläggningstillgångar		-	-	-
Köp av materiella anläggningstillgångar		-	-22 547	-22 944
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	36 852	36 852
Försäljning av intresseföretag		-	30 000	30 000
Förvärv av dotterbolag		-181 614	-	-
Förändring av lån till intresseföretag		51 426	-9 686	40 650
Förändring av övriga långfristiga fordringar		148 574	-163 600	-78 196
Kassaflöde från investeringsverksamheten		18 386	-128 981	6 362

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån		50 000	102 167	111 648
Amortering av lån		-161 625	-37 000	-40 000
Återbetalning av utlåning		-	180 837	-
Avyttrat kapital		-	-4 575	-4 575
Erhållen/lämnad utdelning		33 626	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-77 999	191 429	17 073

Minskning/ökning av likvida medel

Likvida medel vid årets början		97 235	53 110	53 110
Kursdifferenser i likvida medel		-3 567	-1 418	-1 238
Likvida medel vid årets slut		37 971	89 197	97 235

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		5 616	1 655	7 908	2 428	4 212
Summa rörelsens intäkter		5 616	1 655	7 908	2 428	4 212
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		-596	-5 329	-24 082	-14 492	-19 058
Personalkostnader		-2 398	-1 838	-6 769	-6 591	-8 873
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-13	-25	-37	-119	-131
Summa rörelsens kostnader		-3 007	-7 192	-30 888	-21 202	-28 062
Rörelseresultat		2 609	-5 537	-22 980	-18 774	-23 850
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag		-	5 000	-	5 000	5 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-63 104	-	-124 708	-83 638
Nedskrivning av övriga fordringar		-	-	-	-	-261 132
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 845	18 718	132 480	76 182	149 478
Räntekostnader och liknade resultatposter		-22 554	-2 252	-63 336	-30 871	-98 701
Resultat efter finansiella poster		7 900	-47 175	46 164	-93 171	-312 843
Resultat före skatt		7 900	-47 175	46 164	-93 171	-312 843
Bokslutsdispositioner		-12 062	-13 132	-18 252	-8 092	37 927
Skatt på årets resultat		10 549	-	1 532	-	7 013
Periodens resultat		6 387	-60 307	29 444	-101 263	-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	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Balanserade utvecklingsutgifter		122	170	158
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer		675	675	675
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		154 847	154 792	154 847
Fordringar hos koncernföretag		604 534	27 710	24 346
Andelar i intresseföretag		-	-	-
Andelar i joint ventures		1 532	1 532	1 532
Andra långfristiga fordringar		336 253	1 216 507	247 588
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 097 166	1 400 541	428 313
Uppskjutna skattefordringar		8 545	-	7 013
Summa anläggningstillgångar		1 106 508	1 401 386	436 159
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		4 136	1 983	2 104
Fordringar hos koncernföretag		18 322	20 629	55 086
Fordringar hos intressebolag och joint venture		6 518	6 225	6 315
Skattefordringar		21 813	-	14 689
Övriga fordringar		73 334	22 245	780 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		363	118	178
Summa kortfristiga fordringar		124 486	51 200	859 352
Kassa och Bank		25 611	80 153	91 851
Summa omsättningstillgångar		150 097	131 353	951 203
SUMMA TILLGÅNGAR		1 256 605	1 532 739	1 387 362

Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2018-09-30	2017-09-30	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	171	158
Summa bundet eget kapital		12 146	12 171	12 158
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust		274 547	542 425	542 438
Periodens resultat		29 444	-101 263	-267 903
Summa fritt eget kapital		303 991	441 162	274 535
Summa eget kapital		316 137	453 333	286 693
Obeskattade reserver		76 500	76 500	76 500
Avsättningar				
Övriga avsättningar		2 901	28 202	3 302
Långfristiga skulder				
Obligationslån		-	373 533	-
Skulder till koncernföretag		-	532 671	-
Summa långfristiga skulder		-	906 204	-
Kortfristiga skulder				
Obligationslån		234 375	-	374 050
Skulder till kreditinstitut		-	-	15 000
Leverantörsskulder		926	2 541	1 346
Skulder till koncernföretag		594 805	28 068	581 587
Aktuella skatteskulder		243	2 840	12 862
Övriga skulder		25 560	29 330	29 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 158	5 721	6 778
Summa kortfristiga skulder		861 067	68 500	1 020 867
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 256 605	1 532 739	1 387 362

KONCERNENS NYCKELTAL	Jul-sep 2018	Jul-sep 2017	Jan-sep 2018	Jan-sep 2017	Jan-dec 2017
Nyckeltal definierade enligt IFRS					
Summa intäkter	17 732	29 354	112 992	108 347	139 726
Periodens resultat	-12 310	-27 837	42 706	-25 885	-197 445
Vinst per aktie efter skatt, SEK	-123,1	-278,4	427,1	-258,9	-1 975,5

Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

Avkastning på Totalt kapital i %	0,2	-2,3	7,1	8,1	13,4
Avkastning på Eget kapital i %	-2,2	-1,2	3,7	-2,2	-19,2
Avkastning på Totalt kapital i % (moderbolag)	-2,4	0,9	8,7	3,7	9,1
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	2,5	-10,4	14,6	-20,5	-109,1
EBITDA, ksek	-19 795	33 314	25 444	52 175	81 034
Rörelseresultat i ksek	-22 614	33 061	18 048	51 395	80 017
Rörelsemarginal i %	-127,5	113	16	47,4	57,3
Kassalikviditet i %	58,5	262,5	58,5	262,5	169,8
Soliditet i %	61,6	61,1	61,6	61,1	58,1
Eget kapital i KSEK	1 133 899	1 276 505	1 133 899	1 276 505	1 104 951
Eget kapital per aktie, SEK	11 339	12 765	11 339	12 765	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	46	13	46	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	34	23	103	162
Antal bostäder i portföljen	784	990	784	990	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 Norrlandsgatan 23, 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 prissättning 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 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 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		
	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Övriga långfri.ford.	605 702	1 472 332	506 048	587 888	1 472 332	506 048
Upplåning	-150 351	-115 143	-100 129	-150 351	-115 143	-100 129
Obligationslån	-	-373 533	-	-	-373 533	-
Summa långfristig utlåning och upplåning	455 351	983 656	405 919	437 537	983 656	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 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 september 2018.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
Derivatinstrument som innehas för handel:	-	-	-	-
- Valutaoptioner	-	3 302	-	3 302
- Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	5 000	5 000
Summa tillgångar	-	3 302	5 000	8 302

Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Derivatinstrument som innehas för handel:	-	-	-	-
- Valutaoptioner	-	2 901	-	2 901
- Ränteswap	-	-	-	-
Summa skulder	-	2 901	-	2 901

Noter

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 September 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)	2018-09-30	2017-09-30	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 2018-09-30	2017-01-01 2017-09-30	2017-01-01 2017-12-31
Analys av intäkter per intäktsslag:			
- Varuförsäljning	33 551	-	-
- Fastighetsintäkter	73 901	106 834	133 817
- Intäkter från tjänster	87	1 513	5 909
Summa	107 539	108 347	139 726
Intäkter från externa kunder			
Sverige	71 549	106 391	136 971
Kanada	35 990	1 956	2 755
Summa	107 539	108 347	139 726
Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliserade i:			
Sverige	44 666	43 547	43 547
Kanada	617 536	31 777	31 777
Summa	662 202	75 324	75 324

Not 6 Ställda säkerheter

Koncernen	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	65 395	15 143	15 129
Pantsatt låfordran	172 977	172 050	172 050
Aktiepant	-	-	-
Koncernen totalt	238 372	187 193	187 179

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

Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	85 000	100 000	85 000
Generellt borgensåtagande för andra företagslån	555 181	413 869	352 915
Moderföretaget totalt	640 181	513 869	437 915

Kommande rapporttillfällen

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

Stockholm den 30 november 2018

Bjarne Borg
Styrelseordförande



Rickard Haraldsson
Verkställande direktör



Marie-Louise Alama
Styrelseledamot



Fredrik Cederblom
Styrelseledamot

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

