

**Delårsrapport för  
Fjärde kvartalet 2018**  
Index Invest International AB (publ)

# INDEX

RESIDENCE /



*OKTOBER-  
DECEMBER  
2018*

# Utveckling i korthet

## Koncernen

### Soliditet (%)

|      |    |
|------|----|
| 2018 | 61 |
| 2017 | 58 |
| 2016 | 65 |
| 2015 | 47 |
| 2014 | 41 |
| 2013 | 51 |
| 2012 | 62 |
| 2011 | 58 |
| 2010 | 58 |
| 2009 | 52 |

## Moderbolaget

### Soliditet (%)

|      |    |
|------|----|
| 2018 | 17 |
| 2017 | 21 |
| 2016 | 33 |
| 2015 | 33 |
| 2014 | 30 |
| 2013 | 35 |
| 2012 | 53 |
| 2011 | 72 |
| 2010 | 72 |
| 2009 | 66 |

### Totala tillgångar

|      |           |
|------|-----------|
| 2018 | 1 874 468 |
| 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 | 1 105 926 |
| 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

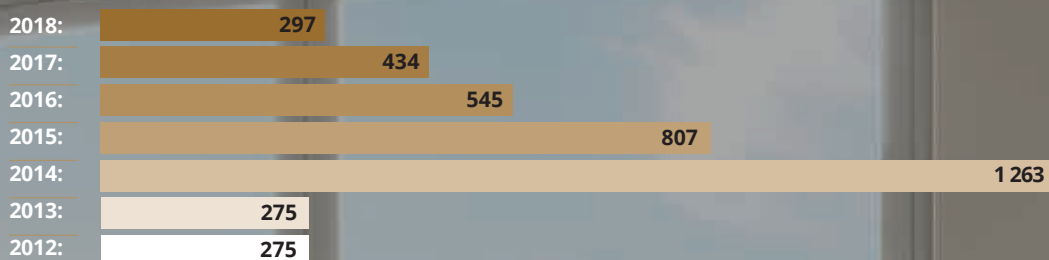
|      |           |
|------|-----------|
| 2018 | 1 145 198 |
| 2017 | 1 104 951 |
| 2016 | 1 361 297 |
| 2015 | 1 113 953 |
| 2014 | 1 084 495 |
| 2013 | 978 855   |
| 2012 | 982 495   |
| 2011 | 881 737   |
| 2010 | 950 708   |
| 2009 | 517 931   |

### Eget kapital

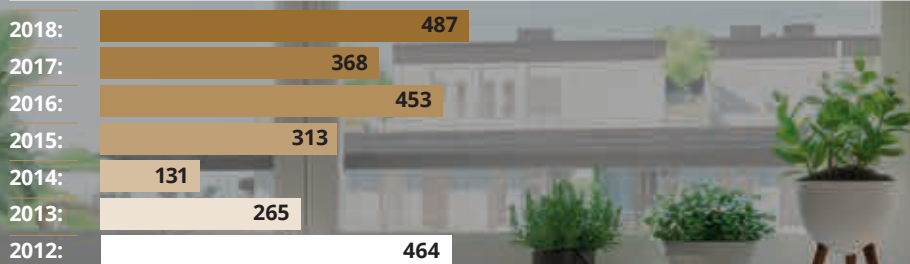
|      |         |
|------|---------|
| 2018 | 191 796 |
| 2017 | 286 693 |
| 2016 | 604 596 |
| 2015 | 538 618 |
| 2014 | 488 137 |
| 2013 | 428 105 |
| 2012 | 437 988 |
| 2011 | 491 124 |
| 2010 | 543 104 |
| 2009 | 544 271 |

## Index portfölj

### Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering



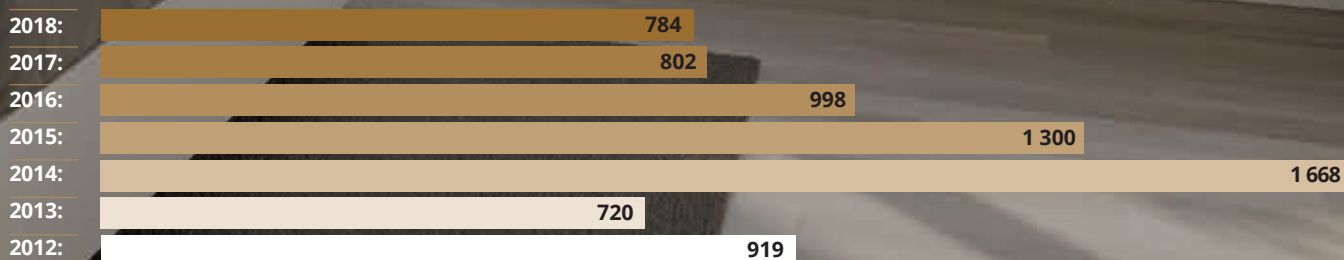
### Antal bostäder under produktion eller under produktionsplanering



### Antal inflyttade bostäder under perioden



### Totalt antal bostäder i portföljen



### Sammanfattning av det fjärde kvartalet 2018

- Rörelsens intäkter ökade med 393% till 154 740 ksek (31 379 ksek)
- Rörelseresultatet minskade med 43 483 ksek till -14 861 ksek (28 622 ksek)
- Resultat efter skatt uppgick till -24 139 ksek (-171 560 ksek)
- Soliditeten uppgick till 61% (58%)
- Resultat per aktie före utspädning -241,4 sek (-1 715,6 sek) \*
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 297 (434)
- Antal bostäder under produktion/produktionsplanering 487 (368)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 0 (59)
- Antal bostäder i portföljen 784 (802)

| KSEK  | Okt-dec 2018 | Okt-dec 2017 | Jan-dec 2018 | Jan-dec 2017 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Rörelsens intäkter                                    | 154 740      | 31 379       | 267 732      | 139 726      |
| Rörelseresultat                                       | -14 861      | 28 622       | 3 187        | 80 017       |
| Finansiella poster, netto                             | -13 988      | -212 221     | 10 036       | -292 076     |
| Resultat efter skatt                                  | -24 139      | -171 560     | 18 567       | -197 445     |
| Totalresultat   | -39 616      | -170 954     | 40 247       | -201 171     |
| Balansomslutning                                      | 1 874 468    | 1 903 229    | 1 874 468    | 1 903 229    |
| Resultat per aktie, SEK                               | -241,4       | -1 715,6     | 185,7        | -1 974       |
| Rörelsemarginal, %                                    | -9,6         | 91,2         | 11,9         | 57,3         |
| Soliditet, %  | 61,1         | 58           | 61,1         | 58,1         |
| Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering    | 297          | 434          | 297          | 434          |
| Antal bostäder under produktion/ produktionsplanering | 487          | 368          | 487          | 368          |
| Antal inflyttade bostäder under perioden              | 0            | 59           | 23           | 162          |
| Antal bostäder i portföljen                           | 784          | 802          | 784          | 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 (ISIN-SE0005797537) om 234,4 MSEK. Löptiden har förlängts med sex månader och slutförfall är nu den 22 Maj 2019. Som en del i förlängningen har obligationsvillkoren ändrats med utökad ersättning till obligationsinnehavaren.

Det starka intresset för projekt Havstornet har under perioden resulterat i 19 sålda lägenheter och per sista december var 82 utav 119 lägenheter sålda.

Förberedande arbete inför produktionsstart av kvarteret Havstornet har påbörjats, och i anslutning till årsskiftet kommunicerades till köpare att projektet kommer att produktionsstartas under 2019.

Det förvärvade kraftverket, har under 2018 genomgått ett antal förbättringar. Kraftverket har ökat sin produktion men har ännu inte nått det planerade produktionsmålet. Då kraftverket ej nått uppsatta produktionsmål har en nedskrivningsprövning av värdet på kraftverket (sk Impairment test) genomförts. Nedskrivningstestet visar att värdet på kraftverket kan försvaras.

Nedskrivningsprövningen har gjorts baserat på framtida kassaflödesprognos, vilket inkluderar tilläggsinvesteringar med utökad produktionskapacitet och möjliggjord försäljning utav ånga via det lokala distributionsnätet. Förutsättning och vitala antaganden som har använts i värderingen är att finansiering är på plats för aktuell investering, att den nya utrustning följer av leverantören utlovade specifikationer och att de lokala aktörerna som visat intresse för att köpa ånga fullgör sitt åtagande. I samband med värderingen har känslighetsanalyser gjorts, vilket visar stora fluktuationer i värde. Exempelvis har Bolaget i sina prognoser gjort antagande om

genomsnittlig försäljning av 69% av tillgänglig ånga samt 40% vinstmarginal. En minskning utav försäljning till 60% samt vinstmarginal på 30% skulle minska värderingen med 18 mcad medan en ökning av kapacitetsutnyttjandet till 75% och vinstmarginal på 50% skulle öka värdet med 19 mcad.

Det kanadensiska dotterbolaget redovisar en förlust under räkenskapsåret med 74 msek. Moderbolaget har konverterat lämnade lån till aktieägartillskott i sitt dotterbolag som i sin tur äger aktierna i det kanadensiska kraftverket med 507,0 msek. Det negativa resultatet innebär att Index Invest International AB (publ) har skrivit ned aktierna på det dotterbolag som i sin tur äger aktierna i det kanadensiska kraftverket med 131,7 mkr. Denna nedskrivning är eliminerad i koncernen men belastar moderbolagets resultat.

### 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 sålstartades under andra halvåret 2016. Per 31 december 2018 var 83 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.

Det fjärde kvarteret, projekt Havstornet sålstartade i månadsskiftet maj/juni. Per den 31 december var 82 av totalt 119 bostäder sålda, samt ett flertal intresseanmälningar att bearbeta.

Det femte kvarteret, projekt Båthuset, är ute på interngranskning och planen förväntas vinna laga kraft under juni månad 2019. Bolagets målbild är att starta försäljning av projekt Båthuset till sommaren.

\*Utspädningseffekter förekommer ej

Återstående två kvarter i Norrtälje Hamn består utav projektet Magasinet och Våghuset och består utav 190 bostäder.

#### 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 skedde i augusti och vartefter kommunen färdigställer områdena runtomkring 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 minskning jämfört med föregående period. Utvecklingen av området kring Kista Ång fortlöper enligt plan.

#### Resultat och ställning, oktober–december

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på –28 849 ksek (–183 599 ksek) och ett resultat efter skatt på –24 139 ksek (–171 560 ksek). Intäkter från den successiva vinstavräkningen uppgår till 38 332 ksek (31 461 ksek) och rörelseresultatet från den successiva vinstavräkningen uppgår till 38 668 ksek (17 168 ksek) för fjärde kvartalet 2018. Förändringen i intäkter och kostnader för den löpande verksamheten hänför sig till främst till kraftbolaget i Kanada. Balansomslutningen uppgick till 1 874 msek (1 903 msek). Finansnetto uppgick till –13 988 ksek (–212 221 ksek). Valutakurseffekterna i resultaträkningen uppgick till 928 ksek (–7 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 % (58 %).

#### Kassaflödet, januari – december

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

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till –25 284 ksek (–49 772 ksek) Förändringen hänför sig till främst till resultatet i kraftbolaget i Kanada samt erhållna räntor och återbetalning av fordringar.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till –124 722 ksek exklusive förändring av långfristiga fordringar (84 558 ksek). Förändringen hänför sig till förvärvet av Index Energy Ajax Corporation (IEAC) med 181 614 ksek, samt erhållen utdelning från intressebolag. Minskningen av långfristiga fordringar beror till största del av att 430 428 ksek utgjorde likvid vid IEAC förvärv av kraftverket samt bolaget erhållit återbetalning på lån från sitt systerbolag.

Bolagets nyinvestering i IEAC i samband med förvärvet uppgick till 28,2 MCAD. Finansieringen har skett genom lån med 10 MCAD, egna medel med 10 MCAD samt återbetalning av lån från systerbolag med 8,2 MCAD (53 443 ksek).

#### Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 29 msek (97 msek). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

#### Moderbolagets resultat och ställning, oktober–december

Moderbolaget redovisar ett kvartalsresultat före skatt på –160 274 ksek (–219 672 ksek) och ett resultat efter skatt på –124 341 ksek (–166 640 ksek). Balansomslutningen uppgick till 1 106 msek (1 387 msek). Finansnetto uppgick till –153 132 ksek (–214 596 ksek). Valutakurseffekterna gentemot USD och mot CAD uppgick under perioden till –17 865 ksek (9 164 ksek)

Moderbolaget har konverterat lämnade lån till aktieägartillskott i sitt dotterbolag som i sin tur äger aktierna i det kanadensiska kraftverket med 507,0 msek. I december har moderbolaget skrivit ned värdet på aktierna med 131,7 mkr så att värdet på dotterbolagsaktierna stämmer överens med värdet på eget kapital i det kanadensiska bolaget.

#### 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

2019 har försäljningsmässigt börjat bra. Bolaget har gjort ett flertal avslut i samtliga av sina projekt i Norrtälje. I Havstornet har vi per dagens datum sålt 85 lägenheter och har ytterligare ett tiotal skarpa intressenter under bearbetning.

Bolaget har samtidigt lagt mycket tid på att utveckla vårens säljkampanjer i Norrtälje Hamn, vilket inkluderar en färdigställd visningslägenhet i Soltornet.

Kraftverket har fortsatt sitt undersökande arbete inför en expanderad kapacitet. Ett flertal offerter har inkommit och utvärderas för tillfället, både gällande utrustning och installation.

#### 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 1 600 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 fjärde kvartalet 2018

| Belopp i MSEK   | Q4/18 | Q4/17 |
|-----------------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 132   | 31    |
| Rörelseresultat | 15    | 29    |

## Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i KSEK   | Not | 2018-10-01      | 2017-10-01      | 2018-01-01      | 2017-01-01      |
|---|-----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   |     | 2018-12-31      | 2017-12-31      | 2018-12-31      | 2017-12-31      |
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |     |                 |                 |                 |                 |
| Nettoomsättning   |     | 131 742         | 26 208          | 239 281         | 134 555         |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 22 998          | 5 171           | 28 451          | 5 171           |
| <b>Summa</b>  |     | <b>154 740</b>  | <b>31 379</b>   | <b>267 732</b>  | <b>139 726</b>  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |     |                 |                 |                 |                 |
| Inköp av varor och tjänster   |     | -88 362         | -14 907         | -174 795        | -80 098         |
| Övriga externa kostnader  |     | -11 068         | -11 637         | -59 568         | -29 386         |
| Personalkostnader   |     | -5 701          | -4 615          | -21 569         | -16 651         |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -11 297         | -237            | -18 693         | -1 017          |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                                     |     | 5               | 8 535           | 641             | 9 164           |
| Resultat från andelar i dotterföretag                                       |     | -235            | -               | 2 127           | -6 297          |
| Övriga rörelsekostnader   |     | -122            | -               | -122            | -               |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                     |     | -52 821         | 20 104          | 7 434           | 64 576          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-169 601</b> | <b>-2 757</b>   | <b>-264 545</b> | <b>-59 709</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>-14 861</b>  | <b>28 622</b>   | <b>3 187</b>    | <b>80 017</b>   |
| Nedskrivning av övriga fordringar   |     | -1 665          | -257 149        | -4 121          | -257 149        |
| Finansiella intäkter  |     | 78 986          | 57 784          | 192 434         | 175 971         |
| Finansiella kostnader   |     | -91 309         | -12 856         | -178 277        | -210 898        |
| <b>Finansiella poster-netto</b>   |     | <b>-13 988</b>  | <b>-212 221</b> | <b>10 036</b>   | <b>-292 076</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-28 849</b>  | <b>-183 599</b> | <b>13 223</b>   | <b>-212 059</b> |
| Inkomstskatt  |     | 4 710           | 12 039          | 5 344           | 14 614          |
| <b>Periodens resultat</b>   |     | <b>-24 139</b>  | <b>-171 560</b> | <b>18 567</b>   | <b>-197 445</b> |
| <b>Årets resultat hänförligt till:</b>                                      |     |                 |                 |                 |                 |
| Moderföretagets aktieägare  |     | -24 139         | -171 560        | 18 567          | -197 445        |
| Innehav utan bestämmande inflytande   |     | -               | -               | -               | -               |
| <b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>                                 |     |                 |                 |                 |                 |
| Moderföretagets aktieägare  |     | -39 616         | -170 954        | 40 247          | -201 171        |
| Innehav utan bestämmande inflytande   |     | -               | -               | -               | -               |
| Resultat per aktie  |     | -241,4          | -1 715,6        | 185,7           | -1 974,5        |

# Koncernens balansräkning

| Belopp i KSEK   | Not | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|---|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>   |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                    |     |                  |                  |
| <b>Immateriella tillgångar</b>                                  |     |                  |                  |
| Balanserade utvecklingsutgifter                                 |     | 859              | 1 283            |
| <b>Summa immateriella tillgångar</b>                            |     | <b>859</b>       | <b>1 283</b>     |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                         |     |                  |                  |
| Byggnader och mark  |     | 587 570          | -                |
| Förvaltningsfastigheter   |     | 32 107           | 32 376           |
| Inventarier, verktyg och installationer                         |     | 3 463            | 4 600            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                   |     | <b>623 140</b>   | <b>36 976</b>    |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                        |     |                  |                  |
| Innehav i intresseföretag                                       |     | 20 907           | 2 549            |
| Innehav i joint ventures  |     | 2 421            | 53 293           |
| Övriga långfristiga fordringar                                  |     | 162 695          | 506 048          |
| Finansiella anläggningstillgångar värderade till verkligt värde |     | 5 000            | 5 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                  |     | <b>191 023</b>   | <b>566 890</b>   |
| Uppskjutna skatteskulder  |     | 3 082            | 7 013            |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                              |     | <b>818 104</b>   | <b>612 162</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                    |     |                  |                  |
| Lagerfastigheter, pågående                                      |     | 315 676          | 233 104          |
| Värdepapper   |     | 63 156           | 79 043           |
| Kundfordringar  |     | 27 428           | 11 605           |
| Skattefordringar  |     | 10 121           | 15 056           |
| Fordringar hos intresseföretag                                  |     | 37 318           | 54 895           |
| Övriga fordringar   |     | 541 348          | 799 044          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                    |     | 32 706           | 1 085            |
| Derivatinstrument   |     | -                | -                |
| Likvida medel   |     | 28 611           | 97 235           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                              |     | <b>1 056 364</b> | <b>1 291 067</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>   |     | <b>1 874 468</b> | <b>1 903 229</b> |

## Koncernens balansräkning, forts.

| Belopp i KSEK  | Not | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>  |     |                  |                  |
| <b>Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets aktieägare</b> |     |                  |                  |
| Aktiekapital   |     | 10 000           | 10 000           |
| Reserver   |     | 22 422           | 742              |
| Balanserad vinst inklusive årets resultat                            |     | 1 112 776        | 1 094 209        |
| <b>Summa eget kapital</b>  |     | <b>1 145 198</b> | <b>1 104 951</b> |
| <b>SKULDER</b>   |     |                  |                  |
| <b>Långfristiga skulder</b>  |     |                  |                  |
| Upplåning  |     | 14 758           | 100 129          |
| Derivatinstrument  |     | -                | 3 302            |
| Övriga långfristiga skulder  |     | 32 558           | 60 949           |
| Uppskjutna skatteskulder   |     | 48 440           | 55 681           |
| Övriga avsättningar  |     | 478              | 1 570            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                    |     | <b>95 796</b>    | <b>221 631</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>  |     |                  |                  |
| Obligationslån   |     | 236 235          | 18 628           |
| Upplåning  |     | 200 032          | 374 050          |
| Leverantörsskulder   |     | 89 301           | 18 838           |
| Fakturerade men ej upparbetade intäkter                              |     | -                | 78 381           |
| Aktuella skatteskulder   |     | 390              | 12 992           |
| Övriga avsättningar  |     | 4 309            | -                |
| Övriga skulder   |     | 73 744           | 59 429           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                         |     | 29 463           | 14 329           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                    |     | <b>633 474</b>   | <b>576 647</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                |     | <b>1 874 468</b> | <b>1 903 229</b> |

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



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

### Hänförligt till Moderföretagets aktieägare

| Belopp i KSEK   | Aktie-<br>kapital | Reserver      | Balanserat<br>resultat | Summa<br>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  | 0                 | 0             | -197 445               | -197 445              |
| Övrigt totalresultat  | 0                 | -3 726        |                        | -3 726                |
| <b>Summa totalresultat</b>  | <b>0</b>          | <b>-3 726</b> | <b>-197 445</b>        | <b>-201 171</b>       |
| Lämnad utdelning  | 0                 | 0             | -50 000                | -50 000               |
| Avyttrat kapital  | 0                 | 0             | 0                      | 0                     |
| <b>Utgående balans per 31 december 2017</b>   | <b>10 000</b>     | <b>742</b>    | <b>1 094 209</b>       | <b>1 104 951</b>      |
| <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  | 0                 | 0             | 18 129                 | 18 129                |
| Övrigt totalresultat  | 0                 | 21 680        |                        | 21 680                |
| <b>Summa totalresultat</b>  | <b>0</b>          | <b>21 680</b> | <b>18 129</b>          | <b>39 809</b>         |
| Avyttrat eget kapital   |                   |               |                        | 0                     |
| Lämnad utdelning  | 0                 | 0             |                        | 0                     |
| Summa tillskott från och värdeöverföringar till aktieägare,<br>redovisade direkt i eget kapital | 0                 | 0             | 0                      | 0                     |
| <b>Utgående balans per 31 december 2018</b>   | <b>10 000</b>     | <b>22 422</b> | <b>1 112 338</b>       | <b>1 144 760</b>      |

## Koncernens rapport över kassaflöden

| Belopp i KSEK   | Not | 2018-12-31      | 2017-12-31     |
|---|-----|-----------------|----------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     |                 |                |
| Rörelseresultat   |     | 3 187           | 80 017         |
| Avskrivningar   |     | 19 021          | 1 017          |
| Övriga ej likviditetspåverkande poster  |     | -13 280         | -96 074        |
| Betald ränta  |     | -45 153         | -33 704        |
| Erhållen ränta  |     | 17 012          | 21 894         |
| Inkomstskatter  |     | -6 071          | -22 922        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-25 284</b>  | <b>-49 772</b> |
| <b>Kassaflöder från förändring av rörelsekapital</b>                              |     |                 |                |
| Förändring av varulager och pågående arbeten                                      |     | 12 394          | 3 737          |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -321 400        | -12 296        |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | -2 032          | 80 259         |
| <b>Summa förändring av rörelsekapital</b>   |     | <b>-311 038</b> | <b>71 700</b>  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-336 322</b> | <b>21 928</b>  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     |                 |                |
| Köp av materiella anläggningstillgångar   |     | 0               | -22 944        |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |     | 0               | 36 852         |
| Försäljning/investeringar i intresseföretag                                       |     | 70 814          | 30 000         |
| Investeringar i dotterbolag   |     | -179 487        | 0              |
| Förändring av lån till intresseföretag  |     | -16 049         | 40 650         |
| Förändring av övriga långfristiga fordringar                                      |     | 503 424         | -78 196        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>378 702</b>  | <b>6 362</b>   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     |                 |                |
| Upptagna lån  |     | 50 000          | 111 648        |
| Amortering av lån   |     | -161 625        | -40 000        |
| Avyttrat kapital  |     | 0               | -4 575         |
| Erhållen/lämnad utdelning   |     | 0               | -50 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-111 625</b> | <b>17 073</b>  |
| <b>Summa kassaflöde från perioden</b>   |     | <b>-69 245</b>  | <b>45 363</b>  |
| <b>Minskning/ökning av likvida medel</b>  |     |                 |                |
| Likvida medel vid årets början  |     | 97 235          | 53 110         |
| Kursdifferenser i likvida medel   |     | 622             | -1 238         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>28 611</b>   | <b>97 235</b>  |

## Moderbolagets resultaträkning

| Belopp i KSEK  | Not | 2018-10-01<br>2018-12-31 | 2017-10-01<br>2017-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>  |     |                          |                          |                          |                          |
| Nettoomsättning  |     | 960                      | 1 784                    | 8 868                    | 4 212                    |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>  |     | <b>960</b>               | <b>1 784</b>             | <b>8 868</b>             | <b>4 212</b>             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>   |     |                          |                          |                          |                          |
| Inköp av varor och tjänster  |     | -2 490                   | -                        | -2 490                   | -                        |
| Övriga externa kostnader   |     | 9 721                    | -4 566                   | -14 361                  | -19 058                  |
| Personalkostnader  |     | -3 064                   | -2 282                   | -9 833                   | -8 873                   |
| Nedskrivning av övriga fordringar  |     | -                        | -                        | -                        | -                        |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            |     | -12                      | -12                      | -49                      | -131                     |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>   |     | <b>4 155</b>             | <b>-6 860</b>            | <b>-26 733</b>           | <b>-28 062</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>   |     | <b>5 115</b>             | <b>-5 076</b>            | <b>-17 865</b>           | <b>-23 850</b>           |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                       |     | -141 024                 | -                        | -141 024                 | -                        |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                      |     | -                        | -                        | -                        | 5 000                    |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar |     | -                        | 41 070                   | -                        | -83 638                  |
| Nedskrivning av övriga fordringar  |     | -                        | -261 132                 | -                        | -261 132                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             |     | 20 666                   | 73 296                   | 153 146                  | 149 478                  |
| Räntekostnader och liknade resultatposter                                    |     | -45 031                  | -67 830                  | -108 367                 | -98 701                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |     | <b>-160 274</b>          | <b>-219 672</b>          | <b>-114 110</b>          | <b>-312 843</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>   |     | <b>-160 274</b>          | <b>-219 672</b>          | <b>-114 110</b>          | <b>-312 843</b>          |
| Bokslutsdispositioner  |     | 41 158                   | 46 019                   | 22 906                   | 37 927                   |
| Skatt på årets resultat  |     | -5 225                   | 7 013                    | -3 693                   | 7 013                    |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>-124 341</b>          | <b>-166 640</b>          | <b>-94 897</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 | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                     |     |                  |                  |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>        |     |                  |                  |
| Balanserade utvecklingsutgifter                  |     | 110              | 158              |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>          |     |                  |                  |
| Inventarier, verktyg och installationer          |     | 675              | 675              |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>         |     |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                         |     | 605 732          | 154 847          |
| Fordringar hos koncernföretag                    |     | 25 364           | 24 346           |
| Andelar i intresseföretag                        |     | 1 532            | -                |
| Andelar i joint venture                          |     | -                | 1 532            |
| Andra långfristiga fordringar                    |     | 124 780          | 247 588          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>   |     | <b>757 408</b>   | <b>428 313</b>   |
| Uppskjuten skatt                                 |     | 3 082            | 7 013            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>               |     | <b>761 275</b>   | <b>436 159</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                     |     |                  |                  |
| Pågående arbeten                                 |     | 473              | -                |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                   |     |                  |                  |
| Kundfordringar                                   |     | 1 391            | 2 104            |
| Fordringar hos koncernföretag                    |     | 19 325           | 55 086           |
| Fordringar hos intresseföretag och joint venture |     | 6 593            | 6 315            |
| Skattefordringar                                 |     | 8 420            | 14 689           |
| Övriga fordringar                                |     | 288 288          | 780 980          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter     |     | 590              | 178              |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>             |     | <b>324 607</b>   | <b>859 352</b>   |
| Kassa och Bank                                   |     | 19 571           | 91 851           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>               |     | <b>344 651</b>   | <b>951 203</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                          |     | <b>1 105 926</b> | <b>1 387 362</b> |

## Moderbolagets balansräkning, forts.

| Belopp i KSEK                                | Not | 2018-12-31       | 2017-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| Eget kapital                                 |     |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                  |                  |
| Aktiekapital                                 |     | 10 000           | 10 000           |
| Reservfond                                   |     | 2 000            | 2 000            |
| Fond för utvecklingsutgifter                 |     | 110              | 158              |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>12 110</b>    | <b>12 158</b>    |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                  |                  |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | 274 584          | 542 438          |
| Årets resultat                               |     | -94 897          | -267 903         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>179 687</b>   | <b>274 535</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>191 796</b>   | <b>286 693</b>   |
| Obeskattade reserver                         |     | 26 500           | 76 500           |
| <b>Avsättningar</b>                          |     |                  |                  |
| Övriga avsättningar                          |     | 4 309            | 3 302            |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                  |                  |
| Obligationslån                               |     | 236 235          | 374 050          |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | -                | 15 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 2 927            | 1 346            |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 54 621           | 581 587          |
| Aktuella skatteskulder                       |     | -                | 12 862           |
| Övriga skulder                               |     | 584 957          | 29 244           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 4 581            | 6 778            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>883 321</b>   | <b>1 020 867</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>1 105 926</b> | <b>1 387 362</b> |

| KONCERNENS NYCKELTAL                     | Okt-dec<br>2018 | Okt-dec<br>2017 | Jan-dec<br>2018 | Jan-dec<br>2017 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Nyckeltal definierade enligt IFRS</b> |                 |                 |                 |                 |
| Summa intäkter                           | 154 740         | 31 379          | 267 732         | 139 726         |
| Periodens resultat                       | -39 616         | -171 560        | 40 247          | -197 445        |
| Vinst per aktie efter skatt, SEK         | -241,4          | -1 715,6        | 185,7           | -1 974,5        |

### Nyckeltal som inte definieras enligt IFRS

|   |           |           |           |           |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Avkastning på Totalt kapital i %              | 3,4       | 4,5       | 10,4      | 13,4      |
| Avkastning på Eget kapital i %                | -2,5      | -16,7     | 1,1       | -19,2     |
| Avkastning på Totalt kapital i % (moderbolag) | -6,1      | 4,9       | 12,2      | 9,1       |
| Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)   | -83,6     | -76,6     | -87,8     | -109,1    |
| EBITDA, ksek                                  | -3 564    | 28 859    | 21 880    | 81 034    |
| Rörelseresultat i ksek                        | -14 861   | 28 622    | 3 187     | 80 017    |
| Rörelsemarginal i %                           | -9,6      | 91,2      | 11,9      | 57,3      |
| Kassalikviditet i %                           | 116,9     | 169,8     | 116,9     | 169,8     |
| Soliditet i %                                 | 61,1      | 58,1      | 61,1      | 58,1      |
| Eget kapital i KSEK                           | 1 145 198 | 1 104 951 | 1 145 198 | 1 104 951 |
| Eget kapital per aktie, SEK                   | 11 452    | 11 050    | 11 452    | 11 050    |
| Antalet aktier                                | 100 000   | 100 000   | 100 000   | 100 000   |
| Genomsnittligt antal aktier                   | 100 000   | 100 000   | 100 000   | 100 000   |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädning* | 100 000   | 100 000   | 100 000   | 100 000   |
| Medelantalet anställda                        | 46        | 13        | 37        | 11        |

### Operationella nyckeltal

|  |     |     |     |     |
|--|-----|-----|-----|-----|
| Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering   | 297 | 434 | 297 | 434 |
| Antal bostäder under produktion/produktionsplanering | 487 | 368 | 487 | 368 |
| Antal inflyttade bostäder under perioden             | 0   | 59  | 23  | 162 |
| Antal bostäder i portföljen                          | 784 | 802 | 784 | 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 – december 2018 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 5 mars 2019.

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 upprät-

tats enligt ÄRL 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 avräk-

nas. Eventuella omvärderingar av projektets förväntade slutresultat medför korrigering 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 |                |
|---|-----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 2018-12-31      | 2017-12-31     | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
| Övriga långfristiga fordringar                  | 162 695         | 506 048        | 157 910        | 506 048        |
| Upplåning                                       | -14 758         | -100 129       | -14 758        | -100 129       |
| Obligationslån                                  | 0               | 0              | 0              | 0              |
| <b>Summa långfristig utlåning och upplåning</b> | <b>147 937</b>  | <b>405 919</b> | <b>143 152</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 skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
- Värdet på tillgången eller skulden baseras inte på observerbara marknadsdata utan det är finansiella prognoser som ligger till grund för beräkningen av värdet. (nivå 3)

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 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   | -        | -            | -            | -            |
| - Fastighetsprojekt  | -        | -            | 5 000        | 5 000        |
| <b>Summa tillgångar</b>  | <b>-</b> | <b>-</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:                                |          |              |              |              |
| Valutaoptioner   | -        | 2 901        | -            | 2 901        |
| Ränteswap  | -        | -            | -            | -            |
| <b>Summa skulder</b>   | <b>-</b> | <b>2 901</b> | <b>-</b>     | <b>2 901</b> |



## Noter

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

| (KSEK)   | Nivå 1   | Nivå 2        | Nivå 3       | Summa         |
|--|----------|---------------|--------------|---------------|
| <b>Tillgångar</b>  |          |               |              |               |
| Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen | -        | -             | -            | -             |
| - Derivatinstrument som innehas för handel:                                |          |               |              |               |
| - Valutaoptioner   | -        | 3 620         | -            | 3 620         |
| - Fastighetsprojekt  | -        | -             | 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 instrumentet i nivå 3. Följande tabell visar förändringar i verkligt värde för Finansiella tillgångar som kan säljas:

| (KSEK)   | 2018-12-31   | 2017-12-31   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Ingående balans</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> |

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:

| Analys av intäkter per intäktsslag: | Not | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2017-01-01<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| -Varuförsäljning                    |     | 44 994                   | -                        |
| -Fastighetsintäkter                 |     | 216 487                  | 133 817                  |
| -Intäkter från tjänster             |     | 1 186                    | 5 909                    |
| <b>Summa</b>                        |     | <b>262 667</b>           | <b>139 726</b>           |

#### Intäkter från externa kunder

|              |  |                |                |
|--------------|--|----------------|----------------|
| Sverige      |  | 214 287        | 136 971        |
| Kanada       |  | 48 380         | 2 755          |
| <b>Summa</b> |  | <b>262 667</b> | <b>139 726</b> |

**Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar (det finns inga tillgångar i samband med förmåner efter avslutad anställning eller rättigheter enligt försäkrings-avtal), som är lokaliserade i:**

|              |  |                |               |
|--------------|--|----------------|---------------|
| Sverige      |  | 206 743        | 59 910        |
| Kanada       |  | 818 104        | 31 971        |
| <b>Summa</b> |  | <b>813 104</b> | <b>91 881</b> |

### Not 6 Ställda säkerheter

| Koncernen               | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsinteckningar  | 64 758         | 15 129         |
| Pantsatt låfordran      | 172 050        | 172 050        |
| <b>Koncernen totalt</b> | <b>237 764</b> | <b>187 179</b> |

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

### Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

| Moderföretaget                                   | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån | 85 000         | 85 000         |
| Generellt borgensåtagande för andra företagslån  | 625 492        | 352 915        |
| <b>Moderföretaget totalt</b>                     | <b>710 492</b> | <b>437 915</b> |

**Kommande rapporttillfällen**

- 30 april 2019: Årsredovisning 2018
- 29 maj 2019: Delårsrapport januari-mars 2019

**Stockholm den 5 mars 2019**

**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.

