

Index International AB (publ)

Kvartalsrapport Tredje kvartalet 2015

Sammanfattning av det tredje kvartalet 2015

- Nettoomsättningen minskade med 6,93% till 13 020 ksek (13 989 ksek)
- Rörelseresultatet minskade till -12 673 tsek (-8 738 ksek)
- Resultat efter skatt uppgick till 37 977 ksek (30 267 ksek)
- Soliditeten uppgick till 50,35% (41,77%)
- Resultat per aktie före utspädning 353 sek (299 sek)*
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 955 (783)
- Antal bostäder under produktion 308 (193)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 21 (32)
- Antal bostäder i portföljen 1 668 (1 188)

KSEK	Jul-Sep 2015	Jul-Sep 2014	Jan-Sep 2015	Jan-Sep 2014	Jan-dec 2014
Nettoomsättning	13 020	13 989	55 154	44 364	72 943
Rörelseresultat	-12 673	-8 738	38 320	-18 470	5 512
Finansiella poster, netto	6 571	39 177	41 268	46 634	104 446
Periodens resultat	35 308	29 928	130 493	38 415	105 640
Balansomslutning	2 417 029	2 435 472	2 417 029	2 435 472	2 627 624
Resultat efter skatt	37 977	30 267	133 152	35 622	101 530
Resultat per aktie	353,29	299,72	1 313,25	384,51	1 070,36
Rörelsemarginal %	-97,33	-62,46	69,48	-41,63	7,56
Soliditet %	50,35	41,77	50,35	41,77	41,27
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	955	783	955	783	1 263
Antal bostäder under produktion	308	193	308	193	131
Antal inflyttade bostäder under perioden	21	32	110	32	134
Antal bostäder i portföljen	1 668	1 188	1 668	1 188	1 668

*Utspädningseffekter förekommer ej

Väsentliga händelser under perioden

Under kvartalet togs det första spadtaget i projekteringen av det som kommer att bli kvarteret Juvelen, bakom Kommunhuset i Norrtälje. Index kommer att uppföra totalt 308 hyreslägenheter, med beräknad inflyttning from maj 2017. I Norrtälje hamn fortsätter rivningen av befintliga silos och gamla industrilokaler i förberedelser för produktion av 500 nya bostadsrätter. Arbetet med detaljplanen för Norrtälje hamns första etapp fortsätter och beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 2016.

Externa värderingar på förvaltningsfastigheterna har gjorts under perioden och värdet på fastigheterna ligger i paritet med 2014 års värden. Därför har inga justeringar av verkligt värde på förvaltningsfastigheter gjorts.

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden är fortsatt stabil med något lägre procentuell tillväxt jämfört med föregående period.

Resultat och ställning under juli till september

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på -6 102 ksek (30 439 ksek) och ett resultat efter skatt på 37 977 ksek (30 267 ksek). Balansomslutningen uppgick till 2 417 msek (2 435 msek). Finansnetto uppgick till 6 571 ksek (39 177 ksek). Den starka utvecklingen av USD har dämpats under tredje kvartalet och även CAD kursen har gått svagare mot svenska kronan vilket har resulterat i en negativ valutaeffekt på 9 902 ksek (48 111 ksek) för kvartalet. Valutakurseffekten hänför sig till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida. Hyresintäkterna uppgick till 10 737 ksek (14 007 ksek).

Koncernen har under kvartalet sålt fastigheten Hornberg 10 på västra Kungsholmen i Stockholm. Försäljningen omfattar totalt 14 900 kvadratmeter av kontor och kommersiella lokaler och är Index sista avyttringen i Hornsbergsområdet.

Soliditet

Soliditeten uppgick till 50,35% (41,77%).

Kassaflödet

Kassaflödet för bolagets investeringar kommer främst från eget kapital, banklån, obligationslån samt hyresintäkter. Bolaget erhåller positivt kassaflöde först då inflyttning skett. 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.

Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid periodens utgång till 187 msek (206 msek). Bolaget fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ettårsprognoser samt fyraårsprognoser upprättas löpande.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Omstruktureringar och Förvärv

Under 2015 har bolaget fortsatt sitt omstruktureringsarbete. Avsikten är att renodla verksamheten och tydliggöra koncernens kärnvärden i samband med optimering av koncernens kapitalstruktur. Med en expansiv verksamhet är optimering av kapitalstrukturen en viktig komponent

Händelser efter rapportperiodens slut

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter rapportperiodens slut.

Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Den svenska projektportföljen uppgår till 1 668 bostäder. Koncernen har en projektportfölj om ca 3 000 bostäder under utveckling, tillsammans med systerkoncernen, Index Enterprise LLC, vars investeringar finansieras av Index International (publ) AB. Detta inkluderar systerkoncernens pågående och framtida produktion i Florida, USA.

Transaktioner med närstående

Närstående till moderbolaget är dotterbolagen, Index Enterprise LLC gruppen, Index Equity Sweden AB 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 2015

Belopp i MSEK	<u>Q3/15</u>	<u>Q3/14</u>
Nettoomsättning	13	14
Rörelseresultat	-13	-9

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i KSEK	Not	Jul-Sep 2015	Jul-Sep 2014	Jan-Sep 2015	Jan-Sep 2014	Jan-dec 2014
Rörelsens intäkter	5					
Nettoomsättning		12 229	13 882	40 239	43 979	56 572
Övriga rörelseintäkter		791	107	14 915	385	16 371
Resultat från andelar i intresseföretag						
Summa		13 020	13 989	55 154	44 364	72 943
Rörelsens kostnader	5					
Inköp av varor och tjänster		-8 142	-4 158	-22 145	-13 014	-51 455
Övriga externa kostnader		-13 300	-5 615	-26 925	-20 344	-27 921
Personalkostnader		-3 701	-2 810	-16 839	-7 101	-13 381
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-120	-2 651	-1 140	-5 338	-5 419
Nedskrivning av avyttrade fastigheter		-	-	-	-	-
Värdeförändring fastigheter		-	-7 355	-	-15 278	32 560
Övriga rörelsekostnader		-	-26	-	-	-
Resultat från andelar i dotterföretag		-553	-	24 956	-	-
Resultat från andelar i intresseföretag		123	-112	25 259	-1 759	-1 815
Summa rörelsekostnader		-25 693	-22 727	-16 834	-62 834	-67 431
Rörelseresultat		-12 673	-8 738	38 320	-18 470	5 512
Finansiella intäkter		54 148	57 927	196 236	107 955	183 464
Finansiella kostnader		-47 577	-18 750	-154 968	-61 321	-79 018
Finansiella poster – netto	5	6 571	39 177	41 268	46 634	104 446
Resultat före skatt		-6 102	30 439	79 588	28 164	109 958
Inkomstskatt		44 079	-172	53 564	7 458	-8 428
Årets resultat		37 977	30 267	133 152	35 622	101 530

Övrigt totalresultat

Valutakursdifferenser	- 2 669	-339	-2 681	2 793	4 200
Valutakursdifferenser, innehav utan bestämmande inflytande		-	22	-	-90
Summa totalresultat för året	35 308	29 928	130 493	38 415	105 640

Årets resultat hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare	37 998	30 311	134 006	35 659	102 836
Innehav utan bestämmande inflytande	-21	-44	-854	-36	-1 306

Summa totalresultat

hänförligt till:

Moderföretagets aktieägare	35 329	29 972	131 325	38 451	107 036
Innehav utan bestämmande inflytande	-21	-44	-832	-36	-1 396

Resultat per aktie för utspädning, kr	353,29	299,72	1 313,25	384,51	1 070,36
Resultat per aktie efter utspädning, kr	353,29	299,72	1 313,25	384,51	1 070,36

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella tillgångar				
Koncessioner		10 495	11 183	11 011
Varumärken		-	-	-
Summa immateriella tillgångar		10 495	11 183	11 011
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	5	48 165	442 500	461 742
Byggnader och mark		239 737	32 812	192 695
Inventarier, verktyg och installationer		2 256	2 677	2 984
Pågående nyanläggningar	5	648 127	552 383	650 675
Summa materiella anläggningstillgångar		938 285	1 030 372	1 308 096
Finansiella anläggningstillgångar				
Innehav i intresseföretag		800	11 679	12 560
Innehav i joint ventures		10 898	13 329	12 273
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		-	32 012	44 388
Övriga långfristiga fordringar	4	960 925	703 575	687 394
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	-	239 000	239 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		972 623	999 595	995 615
Uppskjutna skattefordringar		647	-	904
Summa anläggningstillgångar		1 922 050	2 041 150	2 315 626

Omsättningstillgångar

Varulager

Råvaror och förnödenheter		55 259	197	54 868
Kundfordringar		6 222	6 116	3 580
Skattefordringar		5 331	7 808	1 975
Fordringar hos intresseföretag		-	5 434	-
Övriga fordringar		41 394	62 601	51 096
Finansiella tillgångar som kan säljas	4	123 000	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 629	9 928	8 128
Derivatinstrument	4	10 775	-	-
Likvida medel		187 369	206 141	132 351
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning		60 000	96 097	60 000
Summa omsättningstillgångar		494 979	394 322	311 998
SUMMA TILLGÅNGAR		2 417 029	2 435 472	2 627 624

KONCERNENS BALANSRÄKNING, forts.

Belopp i KSEK	Not	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
EGET KAPITAL				
Eget kapital som kan hänföras till				
Moderföretagets aktieägare				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reserver		1 306	8 805	10 213
Balanserad vinst inklusive årets totalresultat		1 202 378	994 969	1 062 146
Innehav utan bestämmande inflytande		3 335	3 496	2 136
Summa eget kapital		1 217 019	1 017 270	1 084 495
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Upplåning	4	351 571	541 756	581 908
Obligationslån	4	369 392	367 321	367 838
Derivatinstrument	4	12 524	-	10 591
Övriga långfristiga skulder		21 538	1 147	21 628
Uppskjutna skatteskulder		95 633	115 009	115 437
Öriga avsättningar		121 500	-	117 500
Summa långfristiga skulder		972 158	1 025 233	1 214 902
Kortfristiga skulder				
Upplåning		10 078	52 445	26 166
Leverantörsskulder		66 986	80 153	52 296
Aktuella skatteskulder		28 374	1 250	11 580
Skulder till intresseföretag		-	136 140	136 816
Derivatinstrument	4	13 267	5 930	-
Övriga skulder		94 733	93 469	52 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 414	23 582	48 746
Summa kortfristiga skulder		227 852	392 969	328 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 417 029	2 435 472	2 627 624

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- capital	Reserver	Balanserat resultat	Summa	Innehav utan bestäm- mande inflytan- de	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2014	10 000	6 013	959 310	975 323	3 532	978 855
Periodens resultat	-	-	35 659	35 659	-36	35 623
Övrigt totalresultat	-	2 792	-	2 792	-	2 792
Utgående balans per 30 september 2014	10 000	8 805	994 969	1 013 774	3 496	1 017 270
Ingående balans per 1 januari 2015	10 000	10 213	1 062 146	1 082 359	2 136	1 084 495
Periodens resultat	-	-	134 006	134 006	-854	133 152
Övrigt totalresultat	-	-8 907	6 226	-2 681	22	-2 659
Avyttring av dotterbolag					2 031	2 031
Utgående balans per 30 september 2015	10 000	1 306	1 202 378	1 213 684	3 335	1 217 019

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i KSEK

	Not	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster		79 588	29 923	111 773
Avskrivningar		1 140	5 338	5 419
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-67 977	-34 970	-134 727
Betald ränta		-34 549	-47 892	-60 892
Erhållen ränta		38 590	2 898	5 582
Inkomstskatter		-2 178	-3 282	-5 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet		14 614	-47 985	-78 822
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Ökning av varulager och pågående arbeten		7 109	-1	-22 380
Förändring av kortfristiga fordringar		148 359	9 450	17 781
Förändring av kortfristiga skulder		-13	4 562	31 010
Summa förändring av rörelsekapital		155 455	14 011	26 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten		170 069	-33 974	-52 411
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Köp av materiella anläggningstillgångar		-66 972	-285 730	-332 663
Försäljning av andelar i koncernföretag		-	-	104 819
Försäljning/Investering av dotterföretag		409 504	24 040	-49 977
Försäljning/Investering av intressebolag			500	
Förvärv/investeringar i intresseföretag och joint ventures		-620	-1 220	-720
Förändring av lån till intresseföretag och joint ventures		922	200 159	188 966
Förändring av övriga långfristiga fordringar		-122 832	-96 065	-176 090
Kassaflöde från investeringsverksamheten		220 002	-158 316	-265 665
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån		137 604	374 364	427 594
Amortering av lån		-466 327	-82 403	-86 994
Erhållen utdelning		-	600	600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-328 723	292 561	341 200
Minskning/ökning av likvida medel				
Likvida medel vid årets början		132 351	101 724	101 724
Kursdifferenser i likvida medel		-6 330	4 146	7 503
Likvida medel vid årets slut		187 369	206 141	132 351

MODERFÖRETAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-dec 2014
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		307	389	778	1 171	2 242
Summa rörelsens intäkter		307	389	778	1 171	2 242
Rörelsens kostnader						
Inköp av varor och tjänster		-	-82	-	-185	-190
Övriga externa kostnader		-4 900	-2 158	-12 935	-11 482	-16 171
Personalkostnader		-2 708	-1 381	-6 992	-3 022	-5 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17	-22	-52	-65	-90
Summa rörelsens kostnader		-7 625	-3 643	-19 979	-14 754	-21 704
Rörelseresultat		-7 318	-3 254	-19 201	-13 583	-19 462
Resultat från andelar i koncernföretag		593	1 100	1 512	1 100	1 100
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures		-	-	138 800	1 931	1 931
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-31 433	38 405	19 651	67 536	97 246
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-17 765	20 994	125 517	73 682	122 254
Räntekostnader och liknande resultatposter		51 497	-6 474	-75 873	-55 198	-63 267
Resultat efter finansiella poster		-4 426	50 771	190 406	75 468	139 802
Resultat före skatt		-4 426	50 771	190 406	75 468	139 802
Bokslutsdispositioner		15 326	-	16 546	-	-68 220
Skatt på årets resultat		-3 968	-6 635	-16 217	-1 894	-11 551
Årets resultat		6 932	44 136	190 735	73 574	60 031

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i KSEK	Not	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnadsinventarier		-	-	-
Inventarier, verktyg och installationer		841	789	880
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		281 969	248 315	248 315
Fordringar hos koncernföretag		668 278	644 989	668 804
Andelar i intresseföretag		800	13 252	180
Andelar i joint ventures		12 032	-	12 032
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures		-	1 279	922
Andra långfristiga fordringar		757 856	497 903	540 825
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 720 935	1 405 738	1 471 078
Summa anläggningstillgångar		1 721 776	1 406 527	1 471 958
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		721	473	499
Fordringar hos koncernföretag		110 264	50 847	93 458
Fordringar hos intresseföretag och joint venture		-	-	-
Skattefordringar		-	111	-
Övriga fordringar		2 360	43 769	3 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		154	3 376	2 009
Summa kortfristiga fordringar		113 499	98 576	99 557
Kassa och Bank		51 744	59 504	34 905
Summa omsättningstillgångar		165 243	158 080	134 462
SUMMA TILLGÅNGAR		1 887 019	1 564 607	1 606 420

MODERFÖRETAGETS BALANSRÄKNING, forts.

Belopp i KSEK	Not	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital		10 000	10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		12 000	12 000	12 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust		476 137	409 501	416 105
Årets resultat		190 735	73 574	60 031
Summa fritt eget kapital		666 872	483 075	476 136
Summa eget kapital		678 872	495 075	488 136
Obeskattade reserver		17 500	-	17 500
Avsättningar				
Övriga avsättningar		15 018	5 930	10 592
Långfristiga skulder				
Obligationslån		369 391	367 321	367 838
Skulder till koncernföretag		697 209	510 938	527 502
Summa långfristiga skulder		1 099 118	884 189	923 432
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		1 544	2 489	739
Skulder till koncernföretag		12 244	15 659	12 546
Skulder till intresseföretag		-	135 850	136 503
Aktuella skatteskulder		27 657	-	11 490
Övriga skulder		63 768	29 952	29 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 816	1 393	4 458
Summa kortfristiga skulder		109 029	185 343	194 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 887 019	1 564 607	1 606 420
Ställda säkerheter		2 090	2 090	1 482
Ansvarsförbindelser		490 058	551 411	466 168

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

Nyckeltal	Jul-sep 2015	Jul-sep 2014	Jan-sep 2015	Jan-sep 2014	Jan-dec 2014
------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Avkastning på kapital

Räntabilitet på Totalt kapital i %	-0,25	1,25	3,29	1,16	4,18
Avkastning på Eget kapital i %	-0,50	2,99	6,54	2,77	10,14
Räntabilitet på Totalt kapital i % (moderbolag)	-0,23	3,24	10,09	4,82	8,70
Avkastning på Eget kapital i % (moderbolag)	-0,65	10,26	28,05	15,24	28,64
EBITDA, ksek	-12 553	-6 087	39 460	-13 132	10 931

Resultat

Rörelseresultat i ksek	-12 673	-8,738	38 320	-18 470	5 512
Rörelsemarginal i %	-97,33	-62,46	69,48	-41,63	7,56

Nyckeltal - finansiell ställning

Kassalikviditet i %	217	100	217	100	95
Soliditet i %	50,35	41,77	50,35	41,77	41,27
Eget kapital i KSEK	1 217 019	1 017 270	1 217 019	1 017 270	1 084 495
Eget kapital per aktie, SEK	12 170	10 173	12 170	10 173	10 845
Nettoreultat per aktie före utspädning, kr	353,29	299,72	1 313,25	384,51	1 070,36
Nettoreultat per aktie efter utspädning, kr*	353,29	299,72	1 313,25	384,51	1 070,36
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*	-	-	-	-	-
Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering	955	783	955	783	1 263
Antal bostäder under produktion	308	193	308	193	131
Antal inflyttade bostäder under perioden	21	32	110	32	134
Antal bostäder i portföljen	1 668	1 188	1 668	1 188	1 668

Definitioner av nyckeltal

Kassalikviditet i %	Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder
Soliditet i %	Eget kapital genom totalt kapital
Räntabilitet på totalt kapital i %	Resultat efter finansiella poster och räntekostnader genom totalt kapital
Avkastning på eget kapital i %	Resultat efter finansiella poster delat med justerat eget kapital
Rörelseresultat i MSEK	Resultat före finansiella poster
Rörelsemarginal i %	Rörelseresultat genom nettoomsättningen
Nettovinstmarginal i %	Resultat efter finansiella poster genom nettoomsättning

*Utspädningseffekter förekommer ej

NOTER

Not 1 Allmän information

Index International AB (publ), org nr 556561-0770 är moderbolag i Index-koncernen. Index International AB (publ) har sitt säte i Stockholm med adress Kungsträdgårdsgatan 18, Box 7744, 103 95 Stockholm, Sverige.

Verksamheten i moderbolaget består av koncernövergripande funktioner samt organisation för VD och administrativa funktioner. Organisation för projekt och förvaltning av fastigheter finns i dotterbolag till koncernen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Indexkoncernen förvaltar och utvecklar fastigheter. Utöver fastigheter har koncernen en investering i ett kraftverk drivet av biomassa, en s.k. co-generation power plant beläget i Ajax utanför Toronto, provinsen Ontario.

Index Internationals delårsrapport för perioden juli – september 2015 har godkänts för publicering enligt styrelsebeslut den 13 november 2015.

Denna delårsrapport har inte granskats av Index Internationals revisorer.

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

Not 2 Grund för rapporternas upprättande

Index International AB 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 2014.

Not 3 Redovisningsprinciper

Intressebolag

Intressebolag är bolag i vilket Index International har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket normalt följer av ett aktieinnehav om mellan 33- 50%. Innehav i intressebolag redovisas enligt kapitalmarknadsmetoden. Koncernen har valt att ändra principen och redovisar nu andel av nettoresultat i intressebolag inom rörelseresultatet, då verksamheten i dessa bolag är fastighetsrelaterade och är i linje med koncernens övriga verksamhet. Tidigare år har koncernen redovisat andel av nettoresultat i intressebolag under Finansiella poster.

I övrigt överensstämmer redovisningsprinciperna med de principer som tillämpades föregående räkenskapsår. Se fullständiga redovisningsprinciper beskrivna i årsredovisningen för 2014.

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		
	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Övr. långfr. fordr.	960 925	703 575	687 394	960 925	703 575	687 394
Upplåning	-351 571	-541 756	-581 908	-351 571	-541 756	-581 908
Obligationslån	-369 392	-367 321	-367 838	-369 392	-367 321	-367 838
Summa						
långfristig utlåning och upplåning	239 962	-205 502	-262 352	239 962	-205 502	-262 352

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

Beräkning av verkligt värde

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

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

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 september 2015.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-	-	-	-
- Derivatinstrument som innehas för handel:				
Valutaoptioner	-	10 775	-	10 775
- Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	123 000	123 000
Summa tillgångar	-	10 775	123 000	133 775

Skulder

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

- Derivatinstrument som innehas för handel:

Valutaoptioner	-	13 267	-	13 267
Ränteswap	-	12 524	-	12 524
Summa skulder	-	25 791	-	25 791

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 30 september 2014.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	-	-	-	-
- Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	239 000	239 000
Summa tillgångar	-	-	239 000	239 000
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				-
- Derivatinstrument som innehas för handel:	-	5 930	-	5 930
Valutaoptioner				
Summa skulder	-	5 930	-	5 930

Följande tabell visar koncernens finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde per 31 december 2014.

(KSEK)	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Tillgångar				
Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-	239 000	239 000
Summa tillgångar	-	-	239 000	239 000
Skulder				
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen				
- Derivatinstrument som innehas för handel:	-	10 591	-	10 591
Valutaoptioner				
Summa skulder	-	10 591	-	10 591

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för

koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. Koncernen har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (t.ex. OTC-derivat) fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Om samtliga väsentliga indata som krävs för verkligt värdevärderingen av ett instrument är observerbara återfinns instrumentet i nivå 2. Koncernens finansiella instrument som återfinns i nivå 2 utgörs av valutaoptioner.

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

(KSEK)	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Ingående balans	239 000	257 685	257 685
Överföringar till nivå 3	-138 800	-18 685	-18 685
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	22 800	-	-
Utgående balans	123 000	239 000	239 000

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

Not 5 Segmentsinformation

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras per affärsområde enligt nedan. Segmentkonsolidering görs enligt samma principer som för koncernen i dess helhet. Transaktioner mellan segment baseras på marknadsmässiga villkor.

2015-07-01 – 2015-09-30

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
Intäkter			
Nettoomsättning	9 907	2 322	12 229
Övriga rörelseintäkter	126	665	791
Summa intäkter	10 033	2 987	13 020
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster	-7 949	-193	-8 142
Övriga externa kostnader	-13 318	18	-13 300
Personalkostnader	-3 701		-3 701
Avskr/nedskr av materiella	-62	-58	-120

och immateriella anläggningstillgångar			
Resultat från andelar i dotterbolag	-553		-553
Resultat från andelar i intresseföretag	123		123
Summa rörelsekostnader	-25 460	-233	-25 693
Rörelseresultat	-15 427	2 754	-12 673
Finansnetto	11 324	-4 753	6 571
Resultat före skatt	-4 103	-1 999	-6 102
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19 565	28 600	48 165
Pågående anläggningar	2 481	645 646	648 127
Antal bostäder under markanvisning/ detaljplanering	955	-	955
Antal under produktion	308	-	308
Antalet inflyttade bostäder under perioden	21	-	21
Antalet bostäder i portföljen	1 668	-	1 668

**2014-07-01– 2014-09-30
(KSEK)**

	Sverige	Nordamerika	Koncern
Intäkter			
Nettoomsättning	13 098	784	13 882
Övriga rörelseintäkter	104	3	107
Summa intäkter	13 202	787	13 989
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster	-4 142	-16	-4 158
Övriga externa kostnader	-2 548	-3 067	-5 615
Personalkostnader	-2 325	-485	-2 810
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 335	-316	-2 651
Värdeförändring fastigheter	-7 355	-	-7 355
Övriga rörelsekostnader	-26	-	-26
Resultat från andelar i dotterbolag	-112	-	-112
Summa rörelsekostnader	-18 843	-3 884	-22 727

Rörelseresultat	- 5 640	-3 098	-8 738
Finansnetto	56 887	-17 710	39 177
Resultat före skatt	51 247	-20 808	30 439
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	442 500	-	442 500
Pågående anläggningar	2 155	550 228	552 383
Antal bostäder under markanvisning/ detaljplanering	783	-	783
Antal under produktion	193	-	193
Antalet inflyttade bostäder under perioden	-	-	-
Antalet bostäder i portföljen	1 188	-	1 188
2015-01-01 – 2015-09-30 (KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
Intäkter			
Nettoomsättning	35 383	4 856	40 239
Övriga rörelseintäkter	475	14 440	14 915
Summa intäkter	35 858	19 296	55 154
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster	-21 233	-912	-22 145
Övriga externa kostnader	-23 664	-3 261	-26 925
Personalkostnader	-9 795	-7 044	-16 839
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-572	-568	-1 140
Resultat från andelar i dotterbolag	24 956		24 956
Resultat från andelar i intresseföretag	26 515	-1 256	25 259
Summa rörelsekostnader	-3 793	-13 041	-16 834
Rörelseresultat	32 065	6 255	38 320
Finansnetto	84 529	-43 261	41 268
Resultat före skatt	116 594	-37 006	79 588

Tillgångar

Förvaltningsfastigheter	19 565	28 600	48 165
Pågående anläggningar	2 481	645 646	648 127

Antal bostäder under markanvisning/ detaljplanering	955	-	955
Antal under produktion	308	-	308
Antalet inflyttade bostäder under perioden	110	-	110
Antalet bostäder i portföljen	1668	-	1668

2014-01-01 – 2014-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
---------------	----------------	--------------------	----------------

Intäkter

Nettoomsättning	54 812	1 760	56 572
Övriga rörelseintäkter	651	15 720	16 371
Summa intäkter	55 463	17 480	72 943

Rörelsens kostnader

Inköp av varor och tjänster	-51 451	-4	-51 455
Övriga externa kostnader	-21 376	-6 545	-27 921
Personalkostnader	-8 560	-4 821	-13 381
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 167	-1 252	-5 419
Värdeförändring fastigheter	32 560	-	32 560
Resultat från andelar i dotterbolag	-1 813	-2	-1 815
Summa rörelsekostnader	-54 807	-12 624	-67 431

Rörelseresultat	656	4 856	5 512
------------------------	------------	--------------	--------------

Finansnetto	162 952	-58 506	104 446
-------------	---------	---------	---------

Resultat före skatt	163 608	-53 650	109 958
----------------------------	----------------	----------------	----------------

Tillgångar

Förvaltningsfastigheter	435 135	26 607	461 742
Pågående anläggningar	6 050	644 625	650 675

Antal bostäder under markanvisning/ detaljplanering	1 263	-	1 263
--	-------	---	-------

Antal under produktion	131	-	131
Antalet inflyttade bostäder under perioden	134	-	134
Antalet bostäder i portföljen	1668	-	1668

**2013-01-01- 2013-12-31
(KSEK)**

	Sverige	Nordamerika	Koncern
Intäkter			
Nettoomsättning	60 626	3 678	64 304
Övriga rörelseintäkter	175	206	381
Summa intäkter	60 801	3 884	64 685

Rörelsens kostnader

Inköp av varor och tjänster	-19 847	-205	-20 052
Övriga externa kostnader	-18 155	-3 526	-21 681
Personalkostnader	-5 463	-1 304	-6 767
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anlägg. tillgångar	-4 504	-1 290	-5 794
Värdeförändring fastigheter	-29 700	-	-29 700
Övriga rörelsekostnader	-	-51	-51
Resultat från andelar i dotterbolag	2 671	-	2 671
Summa rörelsekostnader	-74 998	-6 376	-81 374

Rörelseresultat	-14 197	-2 492	-16 689
------------------------	----------------	---------------	----------------

Finansnetto	48 858	-35 879	12 979
-------------	--------	---------	--------

Resultat före skatt	34 661	-38 371	-3 710
----------------------------	---------------	----------------	---------------

Tillgångar

Förvaltningsfastigheter	416 981	24 519	441 500
Pågående anläggningar	-	303 036	303 036

Antal bostäder under markanvisning/ detaljplanering	275	-	275
Antal under produktion	265	-	265
Antalet inflyttade bostäder under perioden	199	-	199
Antalet bostäder i portföljen	720	-	720

2012-01-01-2012-12-31

(KSEK)	Sverige	Nordamerika	Koncern
Intäkter			
Nettoomsättning	65 812	13 703	79 515
Övriga rörelseintäkter	6 405	5 958	12 363
Summa intäkter	72 217	19 661	91 878
Rörelsens kostnader			
Inköp av varor och tjänster	-30 179	-7 160	-37 339
Övriga externa kostnader	-20 475	-10 436	-30 911
Personalkostnader	-5 931	-4 815	-10 746
Avskr/nedskr av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-206 181	-1 781	-207 961
Värdeförändring fastigheter	-3 699	-	-3 699
Övriga rörelsekostnader	-146	-1 404	-1 550
Resultat från andelar i dotterbolag	-16 572	240	-16 332
Summa rörelsekostnader	-283 182	-25 356	-308 538
Rörelseresultat	-210 965	-5 695	-216 660
Finansnetto	227 445	-32 971	194 474
Resultat före skatt	16 480	-38 666	-22 186
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	572 870	26 983	599 853
Pågående anläggningar	-	99 372	99 372
Antal bostäder under markanvisning/ detaljplanering	275	-	275
Antal under produktion	464	-	464
Antalet inflyttade bostäder under perioden	151	-	151
Antalet bostäder i portföljen	919	-	919

Ställda säkerheter

Not 6

Koncernen	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	33 885	391 185	319 935
Likvida medel	70 289	65 850	67 196
Aktiepant	348	2 779	1 723
Koncernen totalt	104 522	459 814	388 854
Moderföretaget	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31

Aktiepant	2 090	2 090	1 482
Moderföretaget totalt	2 090	2 090	1 482

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

Not 7 Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser

Moderföretaget	2015-09-30	2014-09-30	2014-12-31
Generellt borgensåtagande för dotterföretags lån	20 000	276 500	276 500
Generellt borgensåtagande för andra företags lån	470 058	274 911	189 668
Moderföretaget totalt	490 058	551 411	466 168

Koncernens moderföretag har tidigare haft ett borgensåtagande för fastighetslån med fastigheten Hornsberg 10, totalt 0 ksek (Jan-sep 2014: 276 500 ksek och Jan-dec 2014: 276 500 ksek). Av totalen ansvarsförbindelser inkluderas byggnadskreditiv 470 058 ksek (Jan-sept 2014: 175 746 ksek och Jan-dec 2014: 189 668 ksek) för projekt i Florida USA.

Not 8 Händelser efter balansdagen

Kommande rapporttillfällen

- 29 februari 2016: Helårsrapport januari – december 2015
- 30 maj 2016: Kvartalsrapport januari – mars 2016
- 31 augusti 2016: Delårsrapport januari – juni 2016
- 30 november 2016: Kvartalsrapport juli – september 2016

Stockholm den 13 november 2015

Bjarne Borg
Styrelseordförande

Rickard Haraldsson
Extern verkställande direktör

Arne Weinz
Styrelseledamot

Brian Borg
Styrelseledamot