20230703361 38

Index Invest International AB (publ)

Org nr 556561-0770

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Index Invest International AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2023-06-29

Rickard Haraldsson, VD

Index Invest International AB (publ)

Org nr 556561–0770

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2022

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 1 / 69

Innehåll

Förvaltningsberättelse 5
Information om verksamheten 5
Ägarförhållanden 5
Verksamheten 5
Väsentliga händelser under 2022 5
Resultat och ställning 2022 7
Verksamhetens utveckling 7
Koncern 7
Kassaflödet 7
Likviditeten 8
Övriga fastighetsprojekt 8
Medarbetare 8
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer i verksamheten 8
Affärsrisk 8
Valutarisk 8
Investeringsrisk 8
Övriga risker 8
Förväntad framtida utveckling 9
Förslag till vinstdisposition 9
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel: 9
Koncernens rapport över totalresultat 10
Koncernens rapport över finansiell ställning 11
Koncernens rapport över finansiell ställning, forts. 12
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 13
Koncernens rapport över kassaflöden 14
Moderföretagets resultaträkning 15
Moderföretagets balansräkning 16
Moderföretagets balansräkning, forts 17
Moderföretagets förändringar i eget kapital 18
Moderföretagets kassaflödesanalys 19
Noter 20
Not 1 Allmän information 20
Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper 20
2.1 Grund för rapporternas upprättande 20
2.2 Koncernredovisning 20
2.3 Omräkning av utländsk valuta 22
2.4 Immateriella tillgångar 22
2.5 Materiella anläggningstillgångar 22

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 2 / 69

2.6 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar 23
2.7 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning 23
2.8 Finansiella instrument-generellt 23
2.9 Derivatinstrument 26
2.10 Varulager 26
2.11 Kundfordringar 26
2.12 Likvida medel 26
2.13 Leverantörsskulder 26
2.14 Skulder till kreditinstitut 27
2.15 Låneutgifter 27
2.16 Avsättningar 27
2.17 Aktuell och uppskjuten skatt 27
2.18 Ersättningar till anställda 28
2.19 Intäktsredovisning 28
2.20 Leasing 29
2.21 Kassaflödesanalys 30
2.22 Aktiekapital 30
2.23 Segmentsredovisning 30
2.24 Moderföretagets redovisningsprinciper 30
Not 3 Finansiell riskhantering 31
3.1 Finansiella riskfaktorer 31
3.2 Hantering av kapitalrisk 33
3.3 Beräkning av verkligt värde 34
Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar 34
Not 5 Segmentsinformation 35
Not 6 Nettoomsättningens fördelning 36
Not 7 Moderföretagets försäljning till och inköp från koncernföretag 37
Not 8 Ersättningar till revisorerna 37
Not 9 Ersättning till anställda mm 37
Not 10 Övriga rörelseintäkter och kostnader 40
Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag 40
Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag 41
Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar 41
Not 14 Finansiella intäkter och kostnader/ Ränteintäkter och räntekostnader 42
Not 15 Innehav i intresseföretag 43
Not 16 Innehav i joint ventures 44
Not 17 Bokslutsdispositioner 44
Not 18 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat 45
Not 19 Valutakursdifferenser 46
Not 20 Immateriella tillgångar 46
Not 21 Förvaltningsfastigheter 48
Not 22 Materiella anläggningstillgångar 50

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 3 / 69

Not 23 Övriga långfristiga fordringar 53
Not 24 Uppskjuten skatt 53
Not 25 Andelar i koncernföretag 54
Not 26 Finansiella instrument per kategori 55
Not 27 Kundfordringar 57
Not 29 Varulager 58
Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 58
Not 31 Likvida medel/Kassa och bank 58
Not 32 Upparbetade intäkter men ej fakturerade 58
Not 33 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital 59
Not 34 Upplåning 60
Not 35 Övriga långfristiga skulder 61
Not 36 Övriga skulder 61
Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 61
Not 38 Ställda säkerheter 62
Not 39 Eventualförpliktelser 62
Not 40 Leasingavtal 62
Not 41 Övriga avsättningar 63
Not 42 Övriga ej likviditetspåverkande poster 63
Not 43 Nettoskuld 64
Not 44 Transaktioner med närstående 65
Not 45 Lån till närstående 66
Not 46 Lån från närstående 66
Not 47 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång 67

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 4 / 69

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Index Invest International AB (publ), org nr. 556561–0770 är moderbolag i koncernen. Index Invest International AB (publ) har sitt säte i Stockholms kommun i Stockholms län med adress på Grev Turegatan 18, 114 46 Stockholm, Sverige.

Styrelsen och verkställande direktör för Index Invest International AB (publ) får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2022.

Ägarförhållanden

Index Invest International AB (publ) är ett bolag till hälften ägt av Capstone Management AB (org. nr 556666–3000) och till hälften av Samisa Management AB (org. nr. 556666–2051).

Verksamheten

Koncernen utvecklar och bygger bostäder företrädesvis i Stockholms- och Mälardalsregionen. Gemensamt för alla våra projekt är att skapa moderna bostäder i harmoniska omgivningar med inbyggd livskvalitet. Koncernen investerar och finansierar även genom sin systerkoncern Index Enterprise LLC i fastighetsprojekt i delstaten Florida, USA. Koncernens investeringar i fastigheter finns främst i egna dotterbolag, men även i intressebolag och närstående bolag.

Utöver fastigheter har koncernen investeringar i ett kraftverk drivet av biomassa, en så kallad Renewable Energy Facility beläget i Ajax utanför Toronto, provinsen Ontario, Kanada. Investeringen i Kraftverket har tidigare skett via lån men har konverterats till eget kapital och hanteras nu som direktinvesteringar.

Bolag inom koncernen säljer managementtjänster samt förvaltnings- och ekonomitjänster till sina dotterbolag och till systerkoncernen Index Equity Sweden AB.

Väsentliga händelser under 2022

Koncernen

Under 2019 tecknade Index Invest International AB (publ) tillsammans med sin systerkoncern Index Enterprise LLC (USA) en finansieringsram om 2 miljarder kronor med ett internationellt finansinstitut. Finansieringen löper på i 5 år och har använts för fastighetsinvesteringar i Sverige och USA. Den svenska verksamheten har sedan ingången av finansieringsramen inte använt möjligheten till ytterligare finansiering och har under 2022 istället valt att amortera 179 msek (0,0 msek). Kvarvarande lån i den svenska verksamheten är 10,5 msek (181,9 msek).

Koncernen har under 2022 fortsatt att utveckla kärnverksamheten i Sverige.

Brf Havstornet, bestående av 119 bostadsrätter i Norrtälje Hamn färdigställdes under 2021 och har under 2022 överlämnats till föreningen.

Brf Orangeriet, bestående av 92 bostadsrätter i Norrtälje Hamn är det tredje projektet som Index färdigställt i egen regi i Norrtälje Hamn. Brf Orangeriet erhöll slutintyg i september 2022 och lämnas över till föreningen under 2023.

Koncernen har ingått ett JV avseende två fastigheter i Sollentuna kommun i Stockholms län. Fastigheterna motsvarar cirka 16 000 kvm byggnadsyta och avsikten är att bygga cirka 200 hyreslägenheter. Detaljplanearbetet beräknas vara klart i början av 2025 med målet att ha första inflyttning i början av 2027.

Koncernen har ett markanvisningsavtal med Österåker kommun för en större bostadsutveckling med utsikt över vattnet längs Åkersberga kanal och förstudier inför detaljplanearbete har påbörjats under året. Området består av cirka 57 000 kvm byggnadsyta eller motsvarande upp till cirka 600 bostäder.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 5 / 69

Koncernen äger via dotterbolag ett kraftverk i Ajax, Ontario, Kanada. Kraftverkets totala materiella anläggningstillgångar är upptagna till ett värde om 319,2 msek (348,8 msek).

Kraftverket, som skapar elektricitet genom förbränning av bio-massa, innehar ett fastpriskontrakt som sträcker sig fram till 2034, med Independent Electricity System Operator (IESO). Då kraftverket som förvärvades i januari 2018, ej nått uppsatta produktionsmål så har styrelsen fattat beslut om att genomföra tilläggsinvesteringar för att ersätta delar av befintlig utrustning samt utöka produktionskapaciteten.

Koncernen har konverterat lån och fordringar under 2022 till aktieägartillskott i det kanadensiska kraftverket med 46,4 msek (59,3 msek).

Årets EBITDA för kraftverket är -14,8 msek (-10,5 msek), och årets resultat är -34,7 msek (-27,5 msek). Mer om kraftverket kan läsas i Not 22, materiella anläggningstillgångar.

Koncernen innehar en förvaltningsfastighet i Ajax, Ontario, Kanada. Hyresgästen, som bedrivet en Textilverksamhet har under senare år hamnat i ekonomiska trångmål. Det kanadensiska bolaget som äger fastigheten har valt att skriva ned fordran på Hyresgästen i sin helhet om -47,6 msek.

Under de senaste åren har flertalet omvälvandande händelser förevarit i vår omvärld med först Covid-19-pandemin och efter det Rysslands orättfärdiga invasion av Ukraina under våren 2022. Till följd av pandemin och kriget har vi sett ökad osäkerhet kring både det geopolitiska läget och makroekonomiska utvecklingen och under 2022 har vi fått uppleva skenande inflation och kraftigt stigande räntor.

För koncernen har påverkan under året varit begränsad och de yttre omständigheterna har inte haft någon materiell påverkan på koncernens projektutveckling, omsättning, resultat och kassaflöde. Koncernen är dock ödmjuk inför att de nya marknadsförutsättningarna kan innebära kostnadsökningar på entreprenader, dyrare finansiering och höjda avkastningskrav som kan påverka koncernens framtida projekt.

Moderbolaget
Under 2020 konverterades ett tidigare lån givet från Index Invest International AB till ett dotterbolag till systerkoncernen Index Equity US LLC till aktier. Totalt konverterades ett belopp om 135 msek. Bolaget gjorde i samband med ett nedskrivningstest och även om bolaget bedömer att hela beloppet kommer kunna återbetalas över tid, så beslutades att skriva ned värdet på aktierna med 72,4 msek vid utgången av föregående år. Bolaget har under 2022 erhållit betalning, kontant och genom överlåtelser av fordringar om 7,7 msek avseende B-aktierna och totalt upptaget värde är 12,2 msek (19,8 msek) efter tidigare nedskrivning.

Moderbolaget har konverterat lämnade lån under 2022 till aktieägartillskott i sitt dotterbolag Index Energy Canada AB, som i sin tur äger aktierna i det kanadensiska kraftverket med 46,4 msek (59,3 msek). Moderbolaget har under året gjort ett nedskrivningstest och beslutat att skriva ned bokfört värde av aktier i dotterbolaget Index Energy Canada AB med 70 msek. Bokfört värde av aktier är efter nedskrivning 326,4 msek (350,0 msek).

Moderbolaget har under året som en del i en koncernintern omstrukturering sålt aktier i dotterbolag till ett värde om 75 msek. Försäljningen har bidragit med ett positivt resultat i Moderbolaget men elimineras på koncernnivå.

Dotterbolaget Index Housing Holding AB, org 559051-9350 har under våren 2022 fusionerats in i moderbolaget Index Invest International AB (publ), fusionsresultatet uppgick till 7,6 msek.

Dotterbolaget Hornsbergs Intressenter, org 556717-7885 har under våren 2022 fusionerats in i moderbolaget Index Invest International AB (publ), fusionsresultatet uppgick till 148,8 msek.

✔ Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 6 / 69

Resultat och ställning 2022

Koncernens resultat före skatt uppgick till -72,4 msek (-14,7 msek) och balansomslutningen uppgick till 869,6 msek (1 105 msek). Utvecklingen av kursen i USD och CAD har resulterat i en positiv valutakurseffekt om 35,8 msek (25,8 msek). Valutakurseffekten hänför sig till inlåning i utländsk valuta för den svenska verksamheten, samt utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida och koncernens verksamhet i Kanada.

Verksamhetens utveckling

Koncern

NYCKELTAL	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Belopp i KSEK					
Totala Intäkter	91 716	227 617	207 015	89 805	160 258
Rörelseresultat	-48 112	-10 329	-41 162	-292 662	-55 445
Finansiella poster, netto	-24 256	-4 412	-104 053	21 719	10 036
Periodens totalresultat	-40 177	16 939	-178 140	-232 702	-17 856
Balansomslutning	869 576	1 105 178	1 075 330	1 456 325	1 848 981
Periodens resultat efter skatt	-75 958	-8 836	-148 268	-271 002	-39 536
Rörelsemarginal, %	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Soliditet, %	75%	63%	63%	59%	59%
Resultat per aktie, kr	-760	-88	-1483	-2710	-395

Definitioner av nyckeltal:

Rörelsemarginal %	Rörelseresultat genom omsättning
Soliditet %	Eget kapital genom totalt kapital

Kassaflödet

Koncernen är inne i en intensiv expansionsfas. Att utveckla fastigheter är mycket kapitalintensivt. Kassaflödet för koncernens investeringar kommer främst från eget kapital, banklån, projektfinansiering samt avyttring av fastighetsprojekt. När det gäller koncernens investeringar i bostadsprojekt så erhåller koncernen ett positivt kassaflöde först då inflyttning skett. Koncernen investerar främst i utvecklingsfastigheter där koncernen är med och driver detaljplaner. Det positiva med att investera i projekten i ett tidigt stadium är att koncernen därigenom kan ta del av hela värdekedjan. Detta ger högre vinster men längre ledtider.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under året till 5,6 msek (88 msek). Det positiva kassaflödet i den löpande verksamheten i 2022 hänför sig till största delen av återbetalning av fordran från det färdigställda Brf Orangeriet. Föregående års positiva hänför sig till största delen av återbetalning från det färdigställa Brf Havstornet.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -24,2 msek (102,1 msek). Det negativa kassaflödet i investeringsverksamheten i 2022 hänför sig till investeringar i materiella anläggningstillgångar samt förändringar i övriga långfristiga fordringar. Föregående års kassaflöde berodde på största delen av att Brf Orangeriet av konsoliderades.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under året till -157,7 msek (-13,1 msek). Förändringen speglar koncernens amortering av finansieringsramen -179 msek (0,0 msek).

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 7 / 69

Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 29,0 msek (204,6 msek). Koncernen fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ett-årsprognoser samt fyra-årsprognoser upprättas löpande.

Övriga fastighetsprojekt

Koncernen har ett framtida projekt i Kista Äng, bestående av cirka 14 000 ljus BTA, varvid koncernen planerar att uppföra ca 272 yt-effektiva lägenheter. Detaljplan och exploateringsavtalet avseende Kista Äng har antagits i Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms stad. Koncernen räknar med projekteringsstart under 2022, samt tillträde av mark och produktionsstart under senare delen av 2023.

Koncernen har ett markanvisningsavtal med Österåker kommun för en större bostadsutveckling med utsikt över vattnet längs Åkersberga kanal och förstudier och detaljplanearbete har påbörjats under året. Området består av cirka 57 000 kvm byggnadsyta, eller motsvarande upp till cirka 600 bostäder.

Koncernen har ingått ett JV avseende två fastigheter i Sollentuna kommun i Stockholms län. Fastigheterna motsvarar cirka 16 000 kvm byggnadsyta och avsikten är att bygga cirka 200 hyreslägenheter. Detaljplanearbetet beräknas vara klart i början av 2025 med målet att ha första inflyttning i början av 2027.

Playce AB, ett intressebolag ägt till 33% utav Index, har ett markanvisnings-avtal rörande Fastigheten Akalla 4:1 i Kista, Stockholm. Bolaget har drivit detaljplan rörande en multifunktionsanläggning som kommer innehålla bostäder, kontor, idrott, kommersiella lokaler och garage. Granskning förväntas ske under hösten 2023.

Koncernen arbetar kontinuerligt med att hitta nya framtida fastighetsprojekt.

Medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick under 2022 till 35 st (34 st).

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer i verksamheten

Affärsrisk

Fastighetssektorn påverkas särskilt av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturens utveckling, tillväxt, sysselsättning, graden av nybyggnation, infrastrukturförändringar, befolkningstillväxt, inflation och räntor.

Valutarisk

Koncernen verkar internationellt och utsätts för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar. Valutarisk uppkommer i samband med affärstransaktioner, redovisning av tillgångar, skulder samt nettoinvesteringar i utlandet. Det kan inte uteslutas att bolagets avkastning kan påverkas av valutakursförändringar i utländsk valuta.

Investeringsrisk

Investeringar gjorda i bolaget är också förknippade med tekniska risker. Dessa är förknippade med den löpande fastighetsförvaltningen av egendom och anläggningar och betydande oförutsedda kostnader kan inte uteslutas. Om sådana tekniska brister i fastigheterna skulle uppstå, kan de orsaka en betydande ökning av kostnaderna för investeringar och kommer därför att ha en negativ inverkan på koncernens avkastning och finansiella ställning

Övriga risker

För övriga risker hänvisas till Not 3.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 8 / 69

Förväntad framtida utveckling

Koncernens framtidsutsikter är goda.

Koncernen har tillsammans med sin systerkoncern Index Enterprise LLC (USA) avtalat om en finansieringsram om 2 miljarder kronor från ett internationellt finansinstitut. Finansieringen kommer att användas för fastighetsinvesteringar i Sverige och USA.

Per sista december 2022, har 1 526 msek (1 154 msek) av ovanstående finansieringsram använts varav 10 msek (182 msek) använts i Sverige. Den svenska delen förväntas vara helt amorterad under 2023.

Den svenska projektportföljen uppgår till 272 bostäder under produktion eller projektering och ytterligare ca 600 bostäder under detaljplanearbete. Koncernen har för närvarande inklusive JV-bolag en projektportfölj om ca 1 700 bostäder under utveckling.

Systerkoncernen, Index Enterprise LLC, vars investeringar delvis har finansierats av Index Invest International AB (publ) har en projektportfölj på ca 2 300 bostäder under utveckling. Detta inkluderar systerkoncernens pågående och framtida produktion i Florida, USA.

Med den genomförda amorteringen under 2022 tillsammans med intressanta framtida projekt borgar för en stark utveckling av koncernens svenska verksamhet. Vi anser att vår ställning som en oberoende aktör inom bostadsutveckling är mycket god.

För övrig förväntade framtida utveckling avseende Kraftverket i Kanada se Not 22 samt 48.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst*	**574 417 909**
årets resultat	-17 769 278
	556 648 631
Disponeras så att	
i ny räkning överförs	**556 648 631**

Företagets och koncernens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

* Balanserad vinst har uppdaterats då felaktighet noterats i föregående årssiffror

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 9 / 69

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	5,6	83 514	212 713
Övriga rörelseintäkter	10	8 202	14 904
Summa rörelsens intäkter		**91 716**	**227 617**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-73 125	-176 965
Övriga externa kostnader	4,8	-34 978	-28 642
Personalkostnader	9,41	-36 107	-33 943
Av och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	20,22	-11 646	-10 557
Värdeförändring fastigheter	21,26,30	13 422	18 310
Övriga rörelsekostnader	10	-2 269	-24
Resultat från andelar i dotterföretag	11	6 060	-7 215
Resultat från andelar i intresseföretag	12	-1 184	1 090
Summa rörelsens kostnader		**-139 828**	**-237 946**
Rörelseresultat		**-48 112**	**-10 329**
Nedskrivning av fordringar	14	-51 204	–
Finansiella intäkter	14	85 438	74 857
Finansiella kostnader	14	-58 490	-79 268
Resultat från finansiella poster	14,19	**-24 256**	**-4 412**
Resultat före skatt		**-72 368**	**-14 740**
Inkomstskatt	18	-3 590	5 903
Årets resultat		**-75 958**	**-8 836**

Koncernens rapport över övrigt totalresultat

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat	**-75 958**	**-8 836**
Övrigt totalresultat för året:		
Poster som kan komma att redovisas över resultaträkningen		
Valutakursdifferenser	35 782	25 776
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	**35 782**	**25 776**
Summa totalresultat för året	**-40 177**	**16 939**
Årets resultat hänförligt:		
Moderföretagets aktieägare	-75 958	-8 836
Innehav utan bestämmande inflytande	-247	–
Summa totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	-40 177	16 939
Innehav utan bestämmande inflytande	-247	–

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 10 / 69

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	22	373 164	349 866
Förvaltningsfastigheter	21	74 494	49 138
Inventarier, verktyg och installationer	22	24 523	16 779
Innehav i intresseföretag	15	834	242
Innehav i joint ventures	16	2 323	3 102
Andra långfristiga fordringar	23,26,46	203 595	120 583
Uppskjutna skattefordringar	24	–	1 153
Övriga långfristiga finansiella tillgångar		34 116	37 524
Summa anläggningstillgångar		**713 049**	**578 387**
Omsättningstillgångar			
Varulager	26,29,46	36 309	81 176
Kundfordringar	27	1 213	29 174
Aktuella skattefordringar		2 037	767
Fordringar hos intressebolag	46	11 895	11 392
Övriga fordringar	28	72 764	181 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	3 283	18 522
Likvida medel	26,31	29 027	204 613
Summa omsättningstillgångar		**156 527**	**526 791**
SUMMA TILLGÅNGAR		**869 576**	**1 105 178**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 11 / 69

Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL	33		
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Bundna reserver		2 000	2 000
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		641 259	681 192
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**653 259**	**693 192**
Minoritetens andel		90	–
Summa eget kapital		**653 349**	**693 192**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	3,34	–	–
Övriga långfristiga skulder	35	24 215	21 658
Uppskjutna skatteskulder	24	2 299	–
Övriga avsättningar	43	2 500	1 000
Summa långfristiga skulder		**29 014**	**22 658**
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	3,34	107 961	260 151
Leverantörsskulder	3,26	11 761	27 769
Övriga skulder	3,36	54 797	91 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	12 694	10 200
Summa kortfristiga skulder		**187 213**	**389 328**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**869 576**	**1 105 178**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 12 / 69

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK	Hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	**Reserver**	**Balanserat resultat inkl årets resultat**	**Totalt eget kapital**
Ingående balans per 2021-01-01	**10 000**	**30 850**	**635 402**	**676 252**
Totalresultat				
Årets resultat			-8 837	**-8 837**
Övrigt totalresultat				
Valutakursdifferenser		25 776		**25 776**
Summa Totalresultat	**–**	**25 776**	**-8 837**	**16 938**
Transaktioner med aktieägare				
Utgående balans per 2021-12-31	**10 000**	**56 626**	**626 565**	**693 192**
Ingående balans per 2022-01-01	**10 000**	**56 626**	**626 565**	**693 192**
Totalresultat				
Årets resultat			-75 712	**-75 958**
Övrigt totalresultat				
Förvärvade minoritetsandelar				**335**
Valutakursdifferenser		35 782		**35 782**
Summa Totalresultat	**–**	**35 782**	**-75 712**	**-39 842**
Utgående balans per 2022-12-31	**10 000**	**92 407**	**550 853**	**653 349**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 13 / 69

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-48 112	-10 329
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Återläggning av avskrivningar		12 285	27 422
- Övriga poster ej kassapåverkande	42	5 902	-7 966
Erhållen ränta		24 342	20 765
Erlagd ränta		-32 159	-28 308
Betald skatt		-1 408	4 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-39 150**	**6 362**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning varulager och pågående arbete		44 868	-19 122
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		73 959	91 804
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-74 037	8 707
Summa förändringar i rörelsekapital		**44 790**	**81 389**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**5 640**	**87 750**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-11 164	–
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		–	109 078
Försäljning av dotterföretag		–	1 830
Investeringar i dotterbolag		-1 746	–
Erhållen utdelning från dotterbolag/intresseföretag		–	–
Försäljning/investeringar i intresseföretag		-582	1 693
Förändring övriga långfristiga fordringar		-10 733	-10 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-24 225**	**102 138**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-157 700	-14 127
Förändring/tillskott av kapital		–	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-157 700**	**-13 127**
Periodens kassaflöde		**-176 286**	**176 761**
Likvida medel vid periodens början		204 613	27 419
Kursdifferens i likvida medel		701	433
Likvida medel vid periodens slut	26,31	**29 027**	**204 613**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 14 / 69

Moderföretagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	6,7	28 484	6 668
Övriga rörelseintäkter	10	–	–
Summa rörelsens intäkter		**28 484**	**6 668**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	8	-15 131	-16 350
Personalkostnader	9	-21 610	-17 367
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	20,22	-99	-63
Summa rörelsens kostnader		**-36 840**	**-33 779**
Rörelseresultat		**-8 356**	**-27 111**
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-12 055	6 222
Resultat från andelar i intresseföretag	12	-500	–
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13,19	16 446	19 188
Nedskrivningar av övriga fordringar		-3 575	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14,19	12 182	31 287
Räntekostnader och liknande resultatposter	14,19	-18 290	-10 859
Resultat från finansiella poster		**-5 793**	**45 838**
Resultat före skatt		**-14 149**	**18 727**
Bokslutsdispositioner	17	–	20 996
Skatt på årets resultat	18	-3 621	–
Årets resultat		**-17 770**	**39 723**

Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		**-17 770**	**39 723**

I moderföretaget återfinns inga poster som redovisas som övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 15 / 69

Moderföretagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar			
Summa immateriella tillgångar		–	–
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	22	723	750
Summa materiella anläggningstillgångar		**723**	**750**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	567 961	515 809
Fordringar hos koncernföretag	26	35 732	31 216
Andelar i intresseföretag		1 032	1 532
Övriga långfristiga fordringar	23,26	62 250	4 339
Övriga finansiella tillgångar	23,26	12 156	20 384
Summa finansiella anläggningstillgångar		**679 131**	**573 280**
Summa anläggningstillgångar		**679 853**	**574 030**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	26,27	–	533
Fordringar hos koncernföretag	26	29 483	4 953
Skattefordringar		1 008	757
Övriga fordringar	26,28	61 665	30 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	1 090	5 016
Summa kortfristiga fordringar		**93 246**	**41 592**
Kassa och bank	26,31	25 012	197 280
Summa omsättningstillgångar		**118 258**	**239 839**
SUMMA TILLGÅNGAR		**798 113**	**813 869**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 16 / 69

Moderföretagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	33		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		12 000	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		574 418	378 286
Årets resultat		-17 769	39 723
Summa fritt eget kapital		556 649	418 009
Summa eget kapital		**568 649**	**430 009**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	35	15 422	13 662
Summa långfristiga skulder		**15 422**	**13 662**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 480	9 451
Leverantörsskulder	26	230	1 369
Skulder till koncernbolag	26	167 502	318 651
Övriga skulder	26,36	30 397	35 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	5 434	4 691
Summa kortfristiga skulder		**214 042**	**369 231**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**798 113**	**812 902**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 17 / 69

Moderföretagets förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK	Aktie-kapital	Reservfond	Fond för utvecklings-kostnader	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per 2021-01-01	10 000	2 000	12	479 912	-101 636	**390 288**
Justerat eget kapital per 2021-01-01	**10 000**	**2 000**	**12**	**479 912**	**-101 636**	**390 288**
Totalresultat:						
Årets resultat					39 723	**39 723**
Fond för utvecklingsutgifter			-12	12		–
- Resultat balanserat i ny räkning				-101 636	101 636	–
Summa totalresultat	–	–	-12	378 289	39 723	**39 723**
Eget kapital per 2021-12-31	**10 000**	**2 000**	**–**	**378 289**	**39 723**	**430 010**

Belopp i KSEK	Aktie-kapital	Reservfond	Fond för utvecklings-kostnader	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per 2022-01-01	10 000	2 000	–	378 289	39 723	**430 010**
Justerat eget kapital per 2022-01-01	**10 000**	**2 000**	**–**	**378 289**	**39 723**	**430 010**
Årets resultat					-17 770	**-17 770**
Fond för utvecklingsutgifter			–	–		–
Fusionsresultat				156 408		**156 408**
- Resultat balanserat i ny räkning				39 723	-39 723	–
Summa totalresultat	–	–	–	196 133	-17 770	**138 638**
Eget kapital per 2022-12-31	**10 000**	**2 000**	**–**	**196 133**	**-17 770**	**568 649**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 18 / 69

Moderföretagets kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-8 356	-27 111
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	43		
- Återläggning av avskrivningar		54	63
- Övriga poster ej kassapåverkande		154 809	13 161
Erhållen ränta		12 182	31 163
Erlagd ränta		-3 820	-3 814
Betald skatt		-4 247	15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**150 623**	**13 477**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning varulager och pågående arbete		967	-920
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-112 631	43 241
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-154 457	168 459
Summa förändringar i rörelsekapital		**-266 121**	**210 781**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-115 498**	**224 258**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-27	–
Investeringar i dotterföretag		4 692	-59 902
Förändring av investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-62 464	22 192
Erhållen utdelning		–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-57 799**	**-37 710**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 029	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 029**	**–**
Periodens kassaflöde		**-172 268**	**186 548**
Likvida medel vid periodens början		197 280	10 732
Likvida medel vid periodens slut	26,31	**25 012**	**197 280**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 19 / 69

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 Grev Turegatan 18, 114 46 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, med huvudinriktning på exklusiva bostäder. Utöver fastigheter har koncernen en investering i ett kraftverk drivet av Biomassa, en s.k. Renewable Energy Facility beläget i Ajax utanför Toronto, provinsen Ontario i Kanada.

Den 20 juni 2023 har denna koncernredovisning och årsredovisning godkänts av styrelsen för offentliggörande.

Samtliga belopp redovisas i miljoner kronor (msek) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpas när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

2.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen för Index-koncernen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) som antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar värderingar av förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar som kan säljas, samt finansiella tillgångar och skulder (derivatinstrument) värderade till verkligt värde via resultaträkningen. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

Att upprätta finansiella rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper, se not 4.

Nya och ändrade redovisningsprinciper som inte börjat tillämpats

Inga andra av de publicerade IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har godkänts av Europeiska kommissionen bedöms som relevanta för koncernens redovisning.

2.2 Koncernredovisning

Dotterföretag
Dotterföretag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 20 / 69

I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen.

För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel i det redovisade värdet av det förvärvade företagets identifierbara nettotillgångar.

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Om rörelseförvärvet genomförs i flera steg omvärderas de tidigare eget kapitalandelarna i det förvärvade företaget till dess verkliga värde vid förvärvstidpunkten. Eventuellt uppkommen vinst eller förlust till följd av omvärderingen redovisas i resultatet.

Varje villkorad köpeskilling som ska regleras av koncernen redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Efterföljande ändringar av verkligt värde av en villkorad köpeskilling som klassificerats som en tillgång eller skuld redovisas i enlighet med IFRS 9 i resultaträkningen. Villkorad köpeskilling som klassificeras som eget kapital omvärderas inte och efterföljande reglering redovisas i eget kapital.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

Intresseföretag och joint ventures
Intresseföretag är alla de företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket i regel gäller för aktieinnehav som omfattar mellan 20% och 50% av rösterna. Med joint ventures avses företag där koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget. Innehav i intresseföretag och joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av vinst eller förlust efter förvärvstidpunkten.

Koncernens andel av resultat som uppkommit efter förvärvet redovisas i resultaträkningen och dess andel av förändringar i övrigt totalresultat efter förvärvet redovisas inom rörelseresultatet med motsvarande ändring av innehavets redovisade värde. När koncernens andel i ett intresseföretags/joint ventures förluster uppgår till eller överstiger dess innehav, inklusive eventuella fordringar utan säkerhet, redovisar koncernen inte ytterligare förluster, om inte koncernen har påtagit sig legala eller informella förpliktelser eller gjort betalningar för intresseföretagets/joint ventures räkning.

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns en förväntad förlustrisk för att nedskrivningsbehov föreligger för investeringen i intresseföretag/joint ventures. Om så är fallet, beräknar koncernen nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan intresseföretags/joint ventures återvinningsvärde och det redovisade värdet och redovisar beloppet i ”Resultatandel i intresseföretag och joint ventures” i resultaträkningen.

Vinster och förluster från ”uppströms-” och ”nedströmstransaktioner” mellan koncernen och dess intresseföretag/joint ventures redovisas i koncernens finansiella rapporter endast i den utsträckning de motsvarar icke närstående företags innehav i intresseföretag/joint ventures. Orealiserade förluster elimineras, om inte transaktionen utgör ett bevis på att ett nedskrivningsbehov föreligger för den överlåtna tillgången. Tillämpade redovisningsprinciper i intresseföretag/joint ventures har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

✔ Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 21 / 69

2.3 Omräkning av utländsk valuta

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta
De olika enheterna i koncernen har den lokala valutan som funktionell valuta då den lokala valutan har definierats som den valuta som används i den primära ekonomiska miljö där respektive enhet huvudsakligen är verksam. I koncernredovisningen används svenska kronor (SEK), som är moderföretagets funktionella valuta och koncernens rapportvaluta.

Transaktioner och balansposter
Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt de valutakurser som gäller på transaktionsdagen. Valutakursvinster och förluster som uppkommer vid betalning av sådana transaktioner och vid omräkning av monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta till balansdagens kurs, redovisas i rörelseresultatet i resultaträkningen.

Omräkning av utländska koncernföretag
Resultat och finansiell ställning för alla koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta. Tillgångar och skulder för var och en av balansräkningarna omräknas från utlandsverksamhetens funktionella valuta till koncernens rapporteringsvaluta, svenska kronor, till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader för var och en av resultaträkningarna omräknas till svenska kronor till den genomsnittskurs som förelegat vid varje transaktionstidpunkt. Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat.

2.4 Immateriella tillgångar

Koncessioner
De immateriella tillgångarna består av koncessioner. Koncessioner har förvärvats genom rörelseförvärv (i Kanada) och redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen. Koncessioner har en bestämbar nyttjandeperiod och redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över nyttjandeperioden på 20 år.

Balanserade utvecklingskostnader
Kostnader för underhåll av programvaror kostnadsförs när de uppstår. Utvecklingskostnader som är direkt hänförliga till utveckling och testning av identifierbara och unika programvaruprodukter som kontrolleras av koncernen, redovisas som immateriella tillgångar när det är tekniskt möjligt att programvaran och att använda den och att de utgifter som är hänförliga till programvaran under dess utveckling kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utvecklingsutgifter för koncernens varumärkesplattform och som ger framtida förbättrade intjäningsförmåga aktiveras och redovisas till anskaffningsvärde. Nyttjandetiden för aktuella aktiveringar bedöms vara 5 år. De nedskrivnings-prövas om händelser eller ändringar i förhållande indikerar en möjlig värdeminskning. Eventuell nedskrivning redovisas omedelbart som kostnad.

2.5 Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Förvaltningsfastigheter i koncernen redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. I not 21 finns en närmare beskrivning för grunderna för Index Invest International AB (publ) värdering av förvaltningsfastigheterna.

Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period som de uppstår.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 22 / 69

Övriga materiella anläggningstillgångar
Övriga materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Mark har ej någon avskrivning.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Varje del av en materiell anläggningstillgång med ett anskaffningsvärde som är betydande i förhållande till tillgångens sammanlagda anskaffningsvärde skrivs av separat. Inga avskrivningar görs på mark eller pågående nyanläggningar. Avskrivningar på övriga tillgångar, görs linjärt enligt följande:

Balanserade utvecklingsutgifter	5 år
Byggnader, kraftverk	40 år
Byggnadsinvenarier och utrustning i kraftverk	5–25 år
Byggnadsinventarier	4 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring av en materiell anläggningstillgång fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet och redovisas i övriga rörelseintäkter respektive övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

2.6 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än finansiella tillgångar, som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

2.7 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Anläggningstillgångar klassificeras som tillgångar som innehas för försäljning när deras redovisade värde huvudsakligen kommer att återvinnas genom en försäljningstransaktion och en försäljning anses mycket sannolik. De redovisas till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader.

2.8 Finansiella instrument-generellt

Finansiella instrument finns i många olika balansposter och finns beskrivna under 2.8-2.14.
Förvärv och avyttringar av finansiella instrument redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då koncernen förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, lånefordringar, kundfordringar, kapitalförsäkringar, finansiella placeringar samt derivat. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat. Som finansiellt instrument räknas även finansiella garantier som borgensförbindelser med mera. En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Leverantörsskulder tas upp när faktura har mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats eller förfallit.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 23 / 69

Detsamma gäller för del av finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts. Detsamma gäller för del av finansiell skuld.

2.8.1 Klassificering

Finansiella tillgångar klassificeras i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument. IFRS 9 har ersatt IAS 39 och syftet är att fastställa principer för redovisningen av finansiella tillgångar och skulder såsom klassificering och värdering av finansiella instrument, nedskrivning av finansiella instrument och säkringsredovisning. Vidare medför IFRS 9 att upplysningskraven ändras. De väsentligaste förändringarna jämfört med nuvarande regelverk är att 1) kategorin finansiella tillgångar som innehas för handel försvinner 2) Nedskrivning av finansiella tillgångar ska utgå från en modell baserad på förväntade framtida förluster. 3) Regler för säkringsredovisning förändras med krav på att säkringsrelationer överensstämmer med koncernens mål för riskhanteringen. Koncernen tillämpar de tre värderingskategorierna för finansiella tillgångar som IFRS 9 anger: upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen.

Koncernen har ändrat sina redovisningsprinciper men inte gjort några retroaktiva justeringar vid tillämpningen av IFRS 9.

Finansiella tillgångar klassificeras 2022 i enlighet med IFRS 9 i kategorierna: finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, finansiella tillgångar värderade enligt verkligt värde via övrigt total resultat, och finansiella tillgångar värderade enligt verkligt värde via resultaträkningen. Hur ett instrument klassificeras beror på hur koncernen klassificerat tillgången i affärsmodeller och hur instrumentets karaktäristika är. Klassificering av finansiella skulder är oförändrad mellan IAS 39 och IFRS 9. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället. Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen
I denna grupp ingår lager av värdepapper samt koncernens derivat med positivt verkligt värde. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningens finansnetto. Samtliga finansiella instrument som ingår i denna kategori är avsedda för handel. Ett derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument ingår inte i denna grupp.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat
Valutaomräkning av utlandsverksamheter redovisas i övrigt totalresultat. Värdeförändringar av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen.

Finansiella tillgångar värderade enligt upplupet anskaffningsvärde
Koncernen innehar kundfordringar och lånefordringar i syfte att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och värderar dem därför till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar värderas löpande. Så snart det är osäkert om en faktura kommer att betalas reserveras beloppet. Koncernen klassificerar endast finansiella tillgångar enligt upplupet anskaffningsvärde om tillgången ingår i en affärsmodell där målet är att inkassera avtalsenliga kassaflöden och tidpunkten för kassaflödet sker vid specifika tidpunkter. Inom denna kategori hamnar då även likvida medel och övriga fordringar som uppfyller dessa krav. Koncernens lånefordringar utgörs i huvudsak av fordringar hos intresseföretag och systerföretag.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
I denna grupp ingår koncernens valutaderivat med negativt verkligt värde samt tilläggsköpeskillingar. Förändringar i verkligt värde redovisas i finansnettot.

Fordringar och skulder i utländsk valuta omvärderas till balansdagens kurs. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av fordringar och skulder gällande den operativa verksamheten redovisas i rörelseresultatet medan valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning av finansiella tillgångar och skulder redovisas i finansnettot. Koncernen klassificerar sina finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, finansiella tillgångar värderade enligt verkligt värde via övrigt total resultat, och finansiella tillgångar värderade enligt verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången eller skulden förvärvades.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 24 / 69

Tilläggsköpeskilling vid förvärv av fastigheter värderas till verkligt värde. Tilläggsköpeskilling redovisas till det belopp som krävs för att reglera åtagandet. Beloppen ska erläggas allt eftersom detaljplan på förvärvade fastigheter vinner laga kraft.

Övriga finansiella skulder
Koncernens lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut, övriga långfristiga skulder, leverantörsskulder, kortfristiga skulder till intresseföretag och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde

2.8.2 Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, det datum då koncernen förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Finansiella instrument redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader, vilket gäller alla finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas första gången till verkligt värde, medan hänförliga transaktionskostnader redovisas i resultaträkningen. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen redovisas efter anskaffningstidpunkten till verkligt värde. Lånefordringar och kundfordringar samt övriga finansiella skulder redovisas efter anskaffningstidpunkten till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vinster och förluster till följd av förändringar i verkligt värde avseende kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, resultatredovisas i den period då de uppstår och ingår i finansnettot eftersom det härrör till finansieringsverksamheten.

2.8.3 Kvittning av finansiella instrument

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Den legala rättigheten får inte vara beroende av framtida händelser och den måste vara rättsligt bindande för företaget och motparten både i den normala affärsverksamheten och i fall av betalningsinställelse, insolvens eller konkurs.

2.8.4 Nedskrivning finansiella instrument

Koncernen prövar i de fall det föreligger indikation på ett nedskrivningsbehov av de finansiella instrumentens redovisade värde. Nedskrivningsbehov föreligger när återvinningsvärdet är lägre än redovisat värde. Termen nedskrivning används även i samband med nedvärdering av fordringar på bostadsprojekt.

Koncernen tillämpar en förenklad metod för värdering av lånefordringar och kundfordringar.
Lånefordringar och kundfordringar värderas till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedöms individuellt. Kundfordringens förväntade löptid är kort, varför värdet redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar värderas löpande. Så snart det är osäkert om en faktura kommer att betalas reserveras beloppet.

Värdering av fordringar på bostadsprojekt redovisas till nettoförsäljningsvärdet. Bedömningen av nettoförsäljningsvärdet baseras på en rad antaganden som till exempel försäljningspriser, produktionskostnader, markpriser, samt möjliga tidpunkter för produktionsstart och/eller försäljning.

Nedskrivning av derivatinstrument sker i enlighet med erhållen marknadsvärdesrapport från bank.

Nedskrivning av lager av värdepapper eller lagerfastigheter sker om anskaffningsvärdet understiger extern värdering av tillgången. Nedskrivningen beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning inom ”övriga externa kostnader” eller inom finansnettot beroende på vilken finansiell tillgång som skrivs ner.

✔ Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 25 / 69

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades, redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultaträkning inom "övriga externa kostnader" eller inom finansnettot beroende på vilken finansiell tillgång som skrevs ner.

2.9 Derivatinstrument

Derivatinstrument är finansiella instrument som redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Den vinst eller förlust som uppkommer vid omvärdering redovisas i resultaträkningen då kraven för säkringsredovisning inte uppfylls.

Det verkliga värdet på ett derivatinstrument klassificeras som anläggningstillgång eller långfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid är längre än 12 månader, och som omsättningstillgång eller kortfristig skuld när den säkrade postens återstående löptid understiger 12 månader.

2.10 Varulager

Varulagret av finansiella instrument är värderat till verkligt värde. Lagret av råvaror och förnödenheter är redovisat till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet, Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut metoden. Fastighetsprojekt, där avsikten är att sälja den efter färdigställandet, redovisas, som lagerfastigheter. I anskaffningsvärdet för lagerfastigheter ingår utgifter för markanskaffning och projektering / Fastighetsutveckling samt för utgifter för ny-, till- eller ombyggnation.

Lagerfastigheter
Mark som innehas för försäljning (lagerfastigheter) redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet består av markanskaffning, projektering- och Fastighetsutveckling samt utgifter för nybyggnation. Utgifter för lånekostnader aktiveras. När exploateringen är slutförd kostnadsförs lånekostnaderna samt andra förvaltningsavgifter i takt med att kostnaderna uppstår.

2.11 Kundfordringar

Kundfordringar är finansiella instrument som består av belopp som ska betalas av kunder för sålda varor och tjänster i den löpande verksamheten. Om betalning förväntas inom ett år eller tidigare, klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar.

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

2.12 Likvida medel

Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

2.13 Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är finansiella instrument och avser förpliktelser att betala för varor och tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år. Om inte, redovisas de som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 26 / 69

2.14 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut är finansiella instrument och redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.
Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

2.15 Låneutgifter

Allmänna och särskilda låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, uppförande eller produktion av kvalificerade tillgångar, vilket är tillgångar som det med nödvändighet tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, redovisas som en del av dessa tillgångars anskaffningsvärde. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Finansiella intäkter som uppkommit när särskilt upplånat kapital tillfälligt placerats i väntan på att användas för finansiering av tillgången, reducerar de aktiveringsbara låneutgifterna.
Alla andra låneutgifter kostnadsförs när de uppstår.

2.16 Avsättningar

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Avsättningar för framtida kostnader avseende garantiåtaganden redovisas till det belopp som krävs för att reglera åtagandet.

2.17 Aktuell och uppskjuten skatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder, de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt och det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 27 / 69

2.18 Ersättningar till anställda

Löner och ersättning
Skulder för löner och ersättningar, inklusive icke-monetära förmåner och betald frånvaro, som förväntas bli reglerad inom 12 månader efter räkenskapsårets slut, redovisas som kortfristiga skulder till det odiskonterade belopp som förväntas bli betalt när skulderna regleras. Kostnaderna redovisas i takt med att tjänsterna utförs av de anställda.

Pensionsförpliktelser
Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder.

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till offentligt eller privat administrerade pensionsförsäkringsplaner på obligatorisk, avtalsenlig eller frivillig basis. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Ersättningar vid uppsägning
Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställds anställning sagts upp av koncernen före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Koncernen redovisar ersättning vid uppsägning när den bevisligen är förpliktad att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande. I det fall företaget har lämnat ett erbjudande för att uppmuntra till frivillig avgång, beräknas avgångsvederlaget baserat på det antal anställda som beräknas acceptera erbjudandet. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter rapportperiodens slut diskonteras till nuvärde.

2.19 Intäktsredovisning

Intäkter innefattar det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas för sålda varor och sålda tjänster i koncernens löpande verksamhet samt hyresintäkter. Koncernens intäkter utgörs i allt väsentligt av intäkter från bostadsrättsprojekt, entreprenadintäkter, hyresintäkter från fastigheter, intäkter från biogasanläggning samt försäljning av förvaltningsfastigheter. Intäkter redovisas exklusive mervärdesskatt och rabatter samt efter eliminering av koncernintern försäljning.

Intäkter redovisas när det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkt och resultat i projekten redovisas i takt med projektets upparbetning och försäljning under perioden. Prognosändringar medför ändringar av tidigare upparbetade resultat i berörda projekt och ingår i periodens resultat.

Intäkter och resultat från projektutveckling av bostadsrätter – Successiv vinstavräkning och entreprenadintäkter

Under 2018 har kartläggning av koncernens försäljningsavtal genomförts utifrån den femstegsmodell som definieras i IFRS 15.

Enligt koncernens bedömning är bostadsrättsföreningarna självständiga och har kontroll över fastigheten när de uppfyller de fem kriterier som anges nedan.

Koncernens pågående projekt har genomförts i form av att koncernen tecknar 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.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 28 / 69

När utfallet av ett entreprenaduppdrag kan beräknas på ett tillförlitligt sätt och det är sannolikt att uppdraget kommer att vara lönsamt, redovisas uppdragsinkomsterna över avtalets löptid baserat på färdigställandegraden. Uppdragsutgifterna redovisas baserat på färdigställandegraden för de aktiviteter som ingår i uppdraget, vid räkenskapsårets slut.

Färdigställandegraden mäts baserat på entreprenadens nedlagda utgifter jämfört med entreprenadens prognosticerade utgifter.

Försäljningsgraden utgörs av antalet sålda bostadsrätter i förhållande till totalt antal lägenheter som ska produceras. Produkten av färdigställandegraden och försäljningsgraden blir avräkningsgraden och det är avräkningsgraden som styr hur mycket av projektets prognosticerade vinst som ska avräknas.

Vid tillämpning av successiv vinstavräkning (över tid) framkommer resultatet i takt med projektets färdigställande. Resultatet redovisas successivt från och med den dag bindande avtal ingåtts med bostadsrättsföreningen om uppförande av bostadsrätter och bostadsrättsföreningen har förvärvat fastigheten.

Successiv vinstavräkning innehåller en komponent av osäkerhet. Omvärderingar av entreprenadprojektens förväntade slutresultat kan medföra korrigering av tidigare upp-arbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

Tjänsteintäkter
Koncernen säljer olika former av tjänster externt, som exempelvis arvoden för fastighetsrådgivning, administration och vid finansiering. Intäkter från försäljning av tjänster redovisas i den period då tjänsterna utförs.

Fastighetsintäkter
Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal enligt not 2.20 nedan, varför koncernens redovisade intäkter i huvudsak avser hyresintäkter. Fastighetsintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda fastighetsintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt i den period som ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare åtgärder krävs från koncernens sida.

Ränteintäkter
Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden

Intäkter från fastighetsförsäljning
Intäkter och kostnader från fastighetsförsäljningar som inte redovisas enligt successiv vinstavräkning redovisas vid den tidpunkt då risker och förmåner övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningens tidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

2.20 Leasing

Index Invest International är leasetagare
Koncernen innehar leasingavtal avseende kopiatorer och hyra av kontorslokaler.
Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal i koncernen.

Index Invest International är leasegivare
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner som är förknippade med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga hyresavtal klassificeras utifrån detta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 29 / 69

När IFRS 16 tillämpas för första gången, använde koncernen följande praktiska lösningar och undantag som tillåts i standarden:

- Samma diskonteringsränta har använts på leasingportföljer för liknande egenskaper
- Operationella leasingavtal med en kvarvarande leasingperiod på mindre än 12 månader per 1 januari 2022 har redovisats som korttidsleasingavtal
- Direkta anskaffningskostnader för nyttjanderätter har uteslutits vid övergången, och
- Historisk information har använts vid bedömningen av ett leasingavtals längd och i de fall det finns optioner att förlänga eller säga upp ett avtal.

Då nyttjanderättstillgången avseende lokalen på Grev Turegatan 18, löper ut inom 24 månader har koncernen bedömt att denna ska undantas från IFRS 16. Även övriga avtal avseende sex bilar och en inventarie har koncernen bedömt ska undantas från IFRS 16, då de bedöms vara av mindre värde.

Operationella åtaganden per 2022-12-31 framgår av not 40 och uppgår till 18,1 msek (20,8 msek). Leasingskuld enligt IFRS 16 per 2023-01-01 uppgår till 1,6 msek och nyttjanderättstillgångar uppgår till 16,4 msek. Nyttjanderättstillgången består av avtal för lokalen på Grev Ture gatan 18 och 6 bilar samt inventarier.

2.21 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

2.22 Aktiekapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital. Aktiekapitalet består av 5 000 A-aktier och 95 000 st B-aktier.

2.23 Segmentsredovisning

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. Index Invest International AB (publ) har identifierat ett rörelsesegment vilket är koncernen i sin helhet. Bedömningen baseras på att koncernens ledningsgrupp utgör "högsta verkställande beslutsfattare" och följer upp koncernen som helhet, då någon form av geografisk uppdelning eller uppdelning på affärsområde/produktkategori etc. ej är tillämplig. Den finansiella rapporteringen utgår från en koncerngemensam funktionell organisations- och ledningsstruktur.

2.24 Moderföretagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 för juridiska personer.
Moderföretaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsformer
Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform. Rapport över förändring av eget kapital följer också koncernens uppställningsform men ska innehålla de kolumner som anges i ÅRL. Vidare innebär det skillnad i benämningar, jämfört med koncernredovisningen, främst avseende finansiella intäkter och kostnader och eget kapital.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna "Resultat från andelar i koncernföretag".

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 30 / 69

Leasingavtal
Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella klassificeras som operationella leasingavtal.

Finansiella instrument
IFRS 9 tillämpas ej i moderföretaget och finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Koncernbidrag
Enligt alternativregeln redovisas koncernbidrag som moderföretaget erhåller från eller lämnar till dotterföretag som bokslutsdispositioner.

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 Finansiella riskfaktorer

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (valutarisk och ränterisk i kassaflödet), kreditrisk och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhanteringspolicy fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Koncernen använder derivatinstrument såsom valutaoptioner för att säkra viss riskexponering. Finans- och riskhanteringen administreras av företagets ekonomiavdelning på direktiv av ägare och styrelsen. Moderföretaget ansvarar, till större delar, för koncernens lånefinansiering, valuta- och ränteriskhantering samt fungerar som internbank för koncernföretagens finansiella transaktioner.

a) Marknadsrisk

(i) Valutarisk
Koncernen verkar internationellt och utsätts för valutarisker som uppstår från olika valutaexponeringar, framförallt avseende US-dollar (USD) och CA-dollar (CAD). Valutarisken är främst hänförlig till utlåning i utländsk valuta för finansiering av systerkoncernernas verksamhet i USA och Kanada samt inlåning i USD för den svenska verksamheten.

Transaktionsrisk
Transaktionsrisk är risken för påverkan på koncernens nettoresultat och kassaflöde till följd av att värdet av redovisade tillgångar och skulder i utländska valutor och de kommersiella flödena i utländska valutor ändras vid förändringar i växelkurserna. Koncernen gör de flesta inköp och försäljningar i respektive koncernföretags lokala valuta och därmed har koncernen ingen väsentlig valutarisk i de kommersiella flödena. Transaktionsrisken uppstår huvudsakligen genom koncernens upplåning och utlåning i USD och CAD.

Omräkningsrisk
Koncernen har en risk vid omräkning av utländska dotterföretags nettotillgångar till konsolideringsvalutan svenska kronor (SEK). Utländska dotterföretag finns i USA och Kanada. Valutaexponeringen som uppstår från nettotillgångarna i koncernens utlandsverksamheter hanteras huvudsakligen genom upplåning i de berörda utländska valutorna, CAD samt USD.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 31 / 69

Koncernen har analyserat dess känslighet mot förändringar i CAD och USD för de utländska dotterföretags nettotillgångar.

Förändring av resultat och eget kapital vid 10% förändring av SEK mot USD och CAD		
KSEK	**Förändring 10%, SEK mot USD**	
	2022	**2021**
Årets resultat	292	107
Eget kapital	4 437	4 105
	Förändring 10%, SEK mot CAD	
	2022	**2021**
Årets resultat	9 034	2 975
Eget kapital	32 156	31 819

(ii) Ränterisk

Koncernen har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar koncernens nettoresultat negativt. Koncernens ränterisk uppstår främst genom långfristig upplåning som till största delen löper med rörlig ränta. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av utlåning och banktillgodohavanden med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta utsätter koncernen för ränterisk avseende verkligt värde. Under 2022 och 2021 bestod koncernens upplåning och utlåning av valutorna SEK, USD och CAD. Koncernen använder sig inte av derivatinstrument för att hantera ränterisken i upplåningen.

Skulder till kreditinstitut och med bunden ränta uppgick per balansdagen till 108,0 msek (260,2 msek) och koncernens likvida medel till 29,0 msek (204,6 msek). En förändring av ränteläget med +/- 2 % skulle innebära en påverkan på räntenettot med +/- 1,6 msek (+/- 4,1 msek).

b) Kreditrisk

Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar. Varje koncernföretag ansvarar för att följa upp och analysera kreditrisken för varje ny kund innan standardvillkor för betalning och leverans erbjuds. Kreditrisk uppstår genom likvida medel, derivatinstrument och tillgodohavanden hos banker samt utestående fordringar och avtalade transaktioner. Utlåningen till närstående företagen utgör en risk om motpartens inte längre skulle kunna eller på annat sätt skulle avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Om en sådan situation uppstår kan det få negativ inverkan på koncernens avkastning och finansiella ställning. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen/ledningen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet. Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

c) Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med företagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas löpande av koncernens ekonomiavdelning med rapportering till ledningen. Ekonomiavdelningen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten. Ekonomiavdelningen säkerställer också att koncernen löpande bibehåller tillräckligt med utrymme för på avtalade kreditfaciliteter avseende byggkreditiv i bostadsprojekten så att koncernen inte bryter mot lånelimiter/lånevillkor (där tillämpligt) på några av koncernens lånefaciliteter.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 32 / 69

Överskottslikviditet i koncernens rörelsedrivande företag, överstigande den del som krävs för att hantera rörelsekapitalbehov, överförs till koncernens moderföretag.

Nedanstående tabell analyserar koncernens icke derivata finansiella skulder och nettoreglerade derivatinstrument som utgör finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. Derivatinstrument som utgör finansiella skulder ingår i analysen om deras avtalsenliga förfallodagar är väsentliga för att förstå tidpunkterna för framtida kassaflödena. De belopp som anges i tabellen är de avtalsenliga, odiskonterade kassaflödena.

Koncernen **Belopp i KSEK**	**Mindre än 1 år**	**Mellan 1 och 2 år**	**Mellan 2 och 5 år**	**Mer än 5 år**
Per 31 december 2022				
Skulder till kreditinstitut	107 961		–	–
Leverantörsskulder	11 761	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	54 797	–	–	–
Totalt	**174 519**	–	–	–

Koncernen **Belopp i KSEK**	**Mindre än 1 år**	**Mellan 1 och 2 år**	**Mellan 2 och 5 år**	**Mer än 5 år**
Per 31 december 2021				
Skulder till kreditinstitut	260 151		–	–
Leverantörsskulder	27 769	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	81 213	–	–	–
Totalt	**369 132**	–	–	–

3.2 Hantering av kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter och upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

Koncernens mål av kapitalet mäts på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerad med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna kortfristig upplåning och långfristig upplåning i koncernens balansräkning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som nettoskuld plus eget kapital.

KSEK	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Total upplåning (not 34)	107 961	260 151
Avgår: likvida medel (not 31)	-29 027	-204 613
Nettoskuld	**78 933**	**55 538**
Totalt eget kapital	653 349	693 192
Summa kapital	**732 282**	**748 730**
Skuldsättningsgrad	**10,78%**	**7,42%**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 33 / 69

3.3 Beräkning av verkligt värde

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för kundfordringar och övriga fordringar samt leverantörsskulder och övriga skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga i sin natur.

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 tillgångar eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar) (nivå 2).
• Data för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. ej observerbara data) (nivå 3)

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 (till exempel 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:

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	–	-
Erhållen ersättning, bortbokning från nivå 3	–	-
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	–	-
Utgående balans	**0**	**0**

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 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål
Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas i huvuddrag nedan.

Redovisning av bostadsutveckling
Under året har kartläggning av koncernens försäljningsavtal genomförts utifrån den femstegsmodell som definieras i regelverket. Koncernen har med anledning av denna kartläggning kommit fram till att koncernens redovisning av projektutvecklingen av bostäder sker fortsatt med tillämpning av successiv vinstavräkning. Kontrakten med bostadsrättsföreningen ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 34 / 69

prestationsåtagande. Då Koncernen är bunden via entreprenadkontrakt att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten skall redovisas över tid, det vill säga enligt successiv vinstavräkning. Enligt koncernens bedömning är bostadsrättsföreningarna självständiga och har kontroll över fastigheten när de uppfyller de fem kriterier som anges under avsnittet entreprenadintäkter och intäkter från bostadsrättsprojekt i punkt 2,19. Bostadsrättsprojekt som har bedömts som självständiga under räkenskapsår 2022 är projekt Orangeriet.

Värdering av andelar i koncernföretag
Vid bedömning på värdet på andelar i dotterföretaget används prognostiserade kassaflöden för vart och ett av dotterbolagen. Då värderingen utgår från företagsledningens bästa uppskattning av nuvärdet och framtida kassaflöden finns det en risk för att oförutsedda omständigheter framöver kan ge upphov till justeringar i postens redovisade värden.

Värdering av Kraftverket
Nedskrivningsprövningen har gjorts baserat på framtida kassaflödesprognos, vilket inkluderar tilläggsinvesteringar med utökad produktionskapacitet och möjliggjord försäljning utav ånga via det lokala distributionsnätet. Då värderingen utgår från företagsledningens bästa uppskattning av nuvärdet och framtida kassaflöden finns det en risk för att oförutsedda omständigheter framöver kan ge upphov till justeringar i postens redovisade värden. Se även Not 22 Materiella anläggningstillgångar.

Värdering av förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Not 21 Värdeförändring förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

Värdering av Övriga långfristiga fordringar
Långfristiga fordringar ska efter det första redovisningstillfället värderas till upplupet anskaffningsvärde. Varje balansdag gör företaget en bedömning om det finns indikation på nedskrivningsbehov individuellt för varje fordran. Indikationer som indikerar ett nedskrivningsbehov kan bland annat vara en förändring av återbetalningsförmågan. När nedskrivning sker redovisas detta i resultaträkningen.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv
När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Värdering av underskottsavdrag
Koncernen undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag. Dessutom undersöker koncernen ifall det är tillämpligt att aktivera nya uppskjutna skattefordringar avseende årets skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjuten skattefordran redovisas endast för underskottsavdrag för vilka det är sannolikt att de kan nyttjas mot framtida skattepliktiga överskott och mot skattepliktiga temporära skillnader.

Not 5 Segmentsinformation

Koncernövergripande information
En uppdelning av intäkterna från alla produkter och tjänster ser ut som följer:

Koncernen	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Varuförsäljning	–	–
Intäkter från fastigheter	83 514	212 713
Intäkter från tjänster	8 202	14 903
Summa rörelseintäkter per verksamhetsgren	**91 716**	**227 617**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 35 / 69

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 88,5 msek (222,7 msek) och Kanada 3,2 msek (4,9 msek).

Intäkterna på 83,5 msek (212,7 msek) från fastigheter består av: entreprenaduppdrag, 66,9 msek (178,5 msek), succesiv vinstavräkning 12, 7 msek (31,7 msek), hyresintäkter om 2,8 msek (2,5 msek). Hyresintäkterna kommer från Ajax Textile Corp., Ontario Canada och avser lokalhyra.

Anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar fördelar sig per land enligt följande:

Koncernen	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Sverige	19 864	18 333
Kanada	452 317	397 451
Summa anläggningstillgångar per geografisk marknad	**472 181**	**415 783**

Not 6 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på typ av intäkter enligt följande:

Koncernen	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Intäkter från fastigheter	83 514	212 712
Intäkter från Kraftverk	–	–
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	**83 514**	**212 712**

Moderföretaget	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Försäljning från tjänster	28 484	6 663
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	**28 484**	**6 663**

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

Koncernen	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Sverige	80 716	210 248
Kanada	2 798	2 464
Summa nettoomsättning per geografisk marknad	**83 514**	**212 712**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 36 / 69

Not 7 Moderföretagets försäljning till och inköp från koncernföretag

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretagen 23,9 msek (2,3 msek) för koncerngemensamma tjänster. Moderföretaget har köpt tjänster från koncernföretag uppgående till 0,0 msek (0,0 msek) avseende ledningsarvode från bolagets ägare.

Not 8 Ersättningar till revisorerna

Koncernen	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
PwC		
Revisionsuppdrag	1 194	1 330
Övriga rådgivningstjänster	70	70
	1 264	**1 400**
BDO		
Revisionsuppdrag	393	444
Övriga rådgivningstjänster	105	295
	498	**739**
Summa	**1 762**	**2 139**

Moderföretaget	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
PwC		
Revisionsuppdrag	740	970
Övriga rådgivningstjänster	70	70
Summa	**810**	**1 040**

Not 9 Ersättning till anställda mm.

Ersättningar till anställda Koncernen	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Löner och ersättningar	24 841	24 504
Sociala kostnader	6 670	6 771
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	4 379	3 362
Summa	**35 889**	**34 638**

Ersättningar till anställda Moderföretaget	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Löner och ersättningar	13 746	11 118
Sociala kostnader	4 897	4 033
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	2 968	2 217
Summa	**21 610**	**17 368**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 37 / 69

Könsfördelning för styrelseledamöter och övriga befattningshavare

Könsfördelning i moderbolaget för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare. VD och vice VD i moderbolaget sitter även med i styrelsen i dotterbolagen. Styrelseledamöter räknas med en gång per person.

	2022-01-01 2022-12-31		2021-01-01 2021-12-31	
	Antal på balans-dagen	Varav kvinnor	Antal på balans-dagen	Varav kvinnor
Koncernen				
Styrelseledamöter	3	-	3	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	3	1
Koncernen totalt	**5**	**1**	**6**	**1**
Moderföretaget				
Styrelseledamöter	3	–	3	–
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	3	1
Moderföretaget totalt	**5**	**1**	**6**	**1**

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

Medelantal anställda

	2022-01-01 2022-12-31 Medelantal anställda	Varav kvinnor	2021-01-01 2021-12-31 Medelantal anställda	Varav kvinnor
Moderföretaget				
Sverige	10	4	11	4
Totalt i moderföretaget	**10**	**4**	**11**	**4**
Dotterföretag				
Sverige	16	7	14	6
Kanada	9	1	9	1
Totalt i dotterföretag	25	8	23	7
Koncernen totalt	**35**	**12**	**34**	**11**

Ersättningar och övriga förmåner

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 38 / 69

Riktlinjer
Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämmans beslut.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.
Övriga förmåner till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgår som del av den totala ersättningen.
Någon rörlig ersättning till anställda utgår ej.

Villkor för VD och andra ledande befattningshavare
För bolagets VD och andra ledande befattningshavare utgår inget avgångsvederlag. Uppsägningstiden är 3 till 6 månader.

Pensioner
För de anställda inom koncernen, som har rätt till pension enligt sina anställningsavtal, betalar Index pensionspremier
för de anställda enligt en fast procentplan. Procentplanen är uppdelad enligt följande:
- 4,8% av lön upp till 7,5 basbelopp
- 31,6% av lön över 7,5 basbelopp

Ersättningar och övriga förmåner

2022

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskost-nad	Summa
VD/Styrelseledamot					
Rickard Haraldsson	2 039	–	–	580	**2 619**
Styrelseordförande					
Fredrik Alama	3 541	–	–	867	**4 407**
Summa	**5 579**	–	–	**1 447**	**7 026**

2021

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskost-nad	Summa
VD/Styrelseledamot					
Rickard Haraldsson*	1 853	–	–	399	2 252
Styrelseordförande					
Fredrik Alama	431	–	–	50	481
Summa	**2 283**	–	–	**449**	**2 733**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 39 / 69

Not 10 Övriga rörelseintäkter och kostnader

Rörelseintäkter Koncernen	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Försäljning av anläggningstillgångar	–	2 479
Management arvode	865	339
Övriga intäkter projektledning	1 000	11
Intäkter Restaurang Norrtälje Torn	109	5 656
Garantiåtagande	3 987	4 122
Övrigt	2 241	2 296
Summa övriga rörelseintäkter	**8 202**	**14 904**

Rörelsekostnader Koncernen	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nedskrivningar	-1 219	–
Övrigt	-1 050	-24
Summa övriga rörelsekostnader	**-2 269**	**-24**

Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag

Koncernen	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avyttring av dotterbolag/Brf	6 060	-7 215
Summa resultat från andelar i koncernföretag	**6 060**	**-7 215**
Moderföretaget		
Nedskrivning av aktier	-76 100	–
Avyttring av dotterbolag/Brf	64 045	6 222
Summa resultat från andelar i koncernföretag	**-12 055**	**6 222**

Resultat från andelar i koncernföretag om 6,1 msek avser Brf Orangeriet om 6,3 msek och Brf Havstornet om -0,6 msek samt 0,4 msek som avser Restaurang Norrtälje Torn AB.

Resultat från andelar i moderbolaget om -12,1 avser nedskrivning av aktier i Index Energy Canada om -70,0 msek och avser kraftverket samt -6,1 msek som avser nedskrivning av aktier i Index Real Estate Sweden 4 AB. Moderbolaget har även avyttrat aktier i Index Real Estate Sweden AB till Index Real Estate Sweden 4 AB om 64,0 msek.

För tillgångar som omfattas av IAS 36 bedöms det vid varje balansdag om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Nedskrivningarna bestäms efter tillgångarnas återvinningsvärde, som utgörs av det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader jämfört med nyttjandevärdet. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentligen oberoende av andra tillgångar så beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 40 / 69

Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag

Koncernen	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nedskrivning av aktier i intressebolag	-500	-2 000
Resultat vid försäljning av intressebolag	-	
Resultat från kapitalandelar i intressebolag	-684	3 090
Summa resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	**-1 184**	**1 090**

Moderföretaget		
Resultat från kapitalandelar i intressebolag	-500	–
Summa resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	**-500**	**–**

Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Moderföretaget	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Valutakursdifferens långfristiga fordringar	16 446	19 188
Summa	**16 446**	**19 188**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 41 / 69

Not 14 Finansiella intäkter och kostnader/ Ränteintäkter och räntekostnader

Koncernen	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter på banktillgodohavande	22	–
Ränteintäkter på utlåning	24 319	20 765
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	57 357	48 669
Valutakurseffekt på långfristiga fordringar	3 740	5 292
Övriga finansiella intäkter	–	130
Summa finansiella intäkter	**85 438**	**74 857**
Finansiella kostnader		
Finansiella kostnader		
Nedskrivning finansiella anläggningstillgångar	-51 204	–
Räntekostnader		
- *Ränta till kreditinstitut*	-15 890	-16 582
- *Ränta övriga*	-6 273	-13 677
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	-33 772	-37 856
Valutakurseffekt på långfristiga fordringar	-2 457	-11 154
Övriga finansiella kostnader	-98	–
Summa finansiella kostnader	**-109 694**	**-79 268**
Resultat från finansiella poster, netto	**-24 256**	**-4 412**

Moderföretaget	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter på utlåning	6 133	3 819
Ränteintäkter, koncernföretag	6 049	27 344
Övriga finansiella intäkter	–	125
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**12 182**	**31 287**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader		
- skulder till ägare	-1 858	-1 901
- övriga	-1 963	-1 913
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	-14 372	-7 045
Övriga finansiella kostnader	-98	–
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-18 290**	**-10 859**
Resultat från finansiella poster, netto	**-6 108**	**20 428**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 42 / 69

Not 15 Innehav i intresseföretag

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	820	820
Investering	3 000	–
Utgående redovisat värde	**3 820**	**820**
Ingående förändringar av kapitalandel	-578	-490
Förändringar av kapitalandel i intresseföretag	-2 408	-88
Utgående redovisat värde	**-2 986**	**-578**
Utgående redovisat värde	**834**	**242**

Nedan anges de intresseföretag som styrelsen anser är väsentliga för koncernen per 31 december 2022. De intresseföretag som anges nedan har aktiekapital som består enbart av stamaktier vilka ägs direkt av koncernen. De länder där dessa intresseföretag har bildats eller registrerats är också de länder där de bedriver sin huvudsakliga verksamhet. Karaktären av innehav i intresseföretag 2022 och 2021:

2022-12-31

Namn	Registrerings-land	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Ägarandel
Playce AB	Sverige	29 885	27 297	–	-1 063	33%
Playce Ett AB	Sverige	301	176	–	-40	33%
		30 187	**27 473**	**0**	**-1 103**	

2021-12-31

Namn	Registrerings-land	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Ägarandel
Playce AB	Sverige	27 984	27 332	–	-1 397	33%
Playce Ett AB	Sverige	432	267		-18	33%
		28 415	**27 599**	–	**-1 415**	

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 43 / 69

Not 16 Innehav i joint ventures

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 757	5 757
Nedskrivning	-500	
Utgående redovisat värde	**5 257**	**5 757**
Ingående förändringar av kapitalandel	-2 654	-202
Omklassificering		
Utgående redovisat värde	**-2 933**	**-2 654**
Utgående redovisat värde	**2 323**	**3 102**

Koncernen har innehav på 50% i Fröjden AB, Västermalms Strand Holding AB och Arkensvik AB vilka utgör innehav i joint ventures. Följande totala poster är förknippade innehav i joint ventures;

2022-12-31

Namn	Omsättnings-tillgångar	Kortfristiga-skulder	Intäkter	Kostnader	Ägarandel
Fröjden/koncernen	3 736	1 457	2 875	-3 026	50%
Västermalms Strand Holding AB	1 962	116	2 455	-2 602	50%
Arkensvik AB	4 652	16	0	-252	50%
	10 350	**1 590**	**5 330**	**-5 880**	

2021-12-31

Namn	Omsättnings-tillgångar	Kortfristiga-skulder	Intäkter	Kostnader	Ägarandel
Fröjden AB	4 273	2 604	2 935	-3 837	50%
Västermalms Strand Holding AB	2 871	689	2 406	-2 190	50%
Arkensvik AB	5 154	258	4 564	-722	50%
	12 298	**3 551**	**9 905**	**-6 749**	

Det finns inte några eventualförpliktelser som härrör från koncernens intresse i dess joint ventures.

Not 17 Bokslutsdispositioner

Moderföretaget	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förändring periodiseringsfond	–	26 500
Erhållna koncernbidrag	–	–
Lämnade koncernbidrag	–	-5 504
Summa bokslutsdispositioner	**–**	**20 996**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 44 / 69

Not 18 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat

Koncernen	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-3 590	5 904
Summa inkomstskatt	**-3 590**	**5 904**

Moderföretaget		
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-3 621	–
Summa skatt på årets resultat	**-3 621**	**–**

Koncernen	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat före skatt	-72 368	-14 740
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	14 908	3 037
Ej skattepliktiga intäkter	16 165	1 408
Ej avdragsgilla kostnader	-34 863	-553 259
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	2 591	546 927
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats		
Effekt av utländska skattesatser	1 200	1 755
Skatt hänförlig till tidigare årsresultat	-3 590	5 904
Övrigt	–	132
Inkomstskatt	**-3 589**	**5 904**

Moderföretaget	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat före skatt	-14 149	18 727
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	2 915	-3 858
Ej skattepliktiga intäkter	13 193	78
Ej avdragsgilla kostnader	-16 779	-119
Återföring periodiseringsfond		-28 090
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-671	32 990
Övrigt KB	-2 278	-1 001
Skatt på årets resultat	**-3 621**	**0**
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	4,96%	-40,05%
Vägd genomsnittlig skattesats i moderföretaget är:	25,59%	0,00%

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 45 / 69

Not 19 Valutakursdifferenser

Valutakursdifferenser har redovisats i resultaträkningen enligt följande:

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Koncernen		
Finansiella poster netto	24 868	4 953
Summa valutakurseffekter, netto	**24 868**	**4 953**
Moderföretaget		
Finansiella poster netto	2 074	12 143
Summa valutakurseffekter, netto	**2 074**	**12 143**

Not 20 Immateriella tillgångar

Koncernen

2022-12-31

	Balanserade utvecklings-utgifter	**Summa**
Koncernen		
Ingående redovisat värde	–	–
Utgående redovisat värde	–	–
Anskaffningsvärde	2 121	2 121
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-2 121	-2 121
Utgående redovisat värde	–	–

Koncernen

2021-12-31

	Balanserade utvecklings-utgifter	**Summa**
Koncernen		
Ingående redovisat värde	15	15
Avskrivningar	-15	-15
Utgående redovisat värde	–	–
Anskaffningsvärde	2 121	2 121
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-2 121	-2 121
Utgående redovisat värde	–	–

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 46 / 69

Moderföretaget innehar följande immateriella anläggningstillgångar:

Moderföretaget

2022-12-31

	Balanserade utvecklings-utgifter	**Summa**
Moderföretaget		
Ingående redovisat värde	–	–
Avskrivningar	–	–
Utgående redovisat värde	–	–
Anskaffningsvärde	244	244
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-244	-244
Utgående redovisat värde	–	–

Moderföretaget

2021-12-31

	Balanserade utvecklings-utgifter	**Summa**
Moderföretaget		
Ingående redovisat värde	12	12
Avskrivningar	-12	-12
Utgående redovisat värde	–	–
Anskaffningsvärde	244	244
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-244	-244
Utgående redovisat värde	–	–

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 47 / 69

Not 21 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	49 138	–
Omklassificering	–	26 078
Justering verkligt värde förvaltnings-fastigheter	16 762	23 061
Valutakursförändring	8 594	–
Utgående redovisat värde	**74 494**	**49 138**

Redovisade belopp i resultaträkningen avseende förvaltningsfastigheter:

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Hyresintäkter	2 798	2 464
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	-3 496	-1 301
Summa	-698	1 163

Leasingavtal
Bolaget innehar för tillfället en förvaltningsfastighet i Kanada. Fastigheten har under året leasats till en hyresgäst med månatliga hyresbetalningar. Hyresgästen är ett dotterbolag inom systerkoncernen Index Equity Sweden AB.

Verkliga värden på förvaltningsfastigheter
Koncernen har under 2021 omklassificerat fastigheten från byggnader och mark till förvaltningsfastighet och redovisar sin fastighet till verkligt värde i balansräkningen, vilket motsvaras av fastighetens marknadsvärde. Omvärderingen, efter avdrag för uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningens post ”Värdeförändring förvaltningsfastigheter”. Verkligt värde fastställdes, vid årsskiftet 2021, utifrån en extern värdering.

Värderingen för den kanadensiska fastigheten har gjorts gjort genom intäktsmetoden samt genom en jämförelseanalys av liknande objekt i området. De väsentligaste variablerna som är avgörande för det beräknade verkliga värdet i modellen är direktavkastningskravet, hyresnivå och de operativa kostnaderna. Till grund för fastställande av direktavkastningen ligger bland annat marknadens riskränta för fastighetsinvesteringar vid varje given tid. Denna baseras på ett antal faktorer såsom marknadsränta, skuldsättningsgrad, inflationsförväntningar och avkastningskrav på insatt kapital. Men även fastighetsspecifika förutsättningar påverkar direktavkastningskravet. Direktavkastningskravet är fastighetens driftsnetto ställd i relation till det verkliga värdet.

Diskonteringsränta vid värdering, 2022-10-14, %	
– Textile Real Estate Corp., Ajax, Durham, Ontario	5,25

Textile Real Estate Corp.	
– Driftsöverskott	4 400 tsek
– Marknadsvärde enl. kassaflödesmodell (4 400/5.25%)	83,8 msek
– Jämförelse av värdering av liknande fastigheter	94,0 msek

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 48 / 69

Driftsnetto är skillnaden mellan fastighetsintäkterna och drifts- samt underhållskostnader (fastighetskostnader före fastighetsadministration). Utgångspunkten är aktuell prognos för driftsnetto baserat på senaste årets utfall samt från erhållen extern marknadsvärdering. Intäkterna eller drifts- och underhållskostnaderna för ett enskilt år kan dock vara påverkade av faktorer som inte är vanligt förekommande under fastighetens långsiktiga livstid. Om så skulle vara fallet för aktuella prognosvärden sker en normalisering av det enskilda årets belopp.

Samtliga verkligt värde värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara indata (nivå 3). Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna, och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna. För förklaring av verkligt värde-nivåer se not 3.3.

Känslighetsanalys

De parametrar som väsentligt påverkar värdet på en fastighet är diskonteringsräntan och hyresvärdet. I diskonteringsräntan ingår antagande såsom ränteläge, skuldsättningsgrad, inflationsantaganden, avkastningskrav på insatt kapital, läge på fastigheten, hyresgäststruktur m.m. Hyresvärdet speglar marknadsbilden för vad hyresgästerna är villiga att betala för fastighetsytor. För att belysa hur en förändring på - 1 procent för dessa parametrar påverkar beräknat verkligt värde kan följande känslighetsanalys göras:

Förändring värdering 2022-10-14	+1%	-1%
Diskonteringsränta, tkr	-13 410	19 721
Hyresvärde, tkr	889	-889

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 49 / 69

Not 22 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen äger via dotterbolag ett kraftverk i Ajax, Ontario, Kanada. Byggnader och mark är upptaget till ett värde av 356,3 msek (335,5 msek).

Kraftverket, som skapar elektricitet genom förbränning av biomassa, innehar ett fastpriskontrakt som sträcker sig fram till 2034, med Independent Electricity System Operator (IESO).

Då kraftverket som förvärvades i januari 2018, ej nått uppsatta produktionsmål har styrelsen fattat beslut om att genomföra tilläggsinvesteringar för att ersätta delar utav befintlig utrustning samt utöka produktionskapaciteten.

Under 2022 har projektering fortlöpt, samt diskussioner med finansiärer påbörjats.

Koncernen tog tidigare år in en extern värdering av kraftverket genom Alvarez Marshal i Kanada. Värderingen visade att det upptagna värdet för Kraftverket kan försvaras, då värderingen vid operativt läge visar på ett värde på 431 msek (395 msek).

Koncernens styrelse har med stöd av tidigare värdering av Alvarez Marshal samt extern värdering på byggnad, mark och utrustning samt tilltro till projektet beslutat att inte göra en nedskrivning i Kraftverket. Dock noteras att värderingen baseras på ett antal parametrar, vilket var för sig kan få en större genomslag på värdering och upptaget värde. Styrelsen utesluter inte att en möjlig värdejustering kan komma att påverka koncernen negativt under kalenderåret 2023 om finansieringslösning dröjer eller om väsentliga antaganden utvecklas negativt.

I värderingen har kapacitetsutnyttjandet för El beräknats till 94%. Genomsnittlig rörelsemarginal är 68% under prognosperioden och framtida Elpriser är enligt en rapport från Power Advisory Group i Kanada $108.53/Mwh. Använd WACC i värderingen är 10% före skatt, och 7,5% efter skatt.

I samband med värderingen har känslighetsanalyser gjorts, vilket visar stora fluktuationer i värde. Exempelvis skulle värdet på kraftverket genom en förändring på produktionen på +1% förändra värdet med 7 msek, medan en ökning av rörelsekostnader på 5% skulle ha en negativ effekt på värderingen med 17 msek. Använd WACC är 10% före skatt, och en förändring till 11% skulle innebära en värdeminskning med ca 60 msek.

	Scenario			Värdering			Differens	
	Bas	Scenario 1	Scenario 2	Bas	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 1	Scenario 2
Intäkter								
Kapacitetsutnyttjande El	94%	1%	-3%	315	322	306	7	(9)
Pris El - Fast pris kontrakt	$142.66/Mwh	0%	0%	315	N/A	N/A	-	-
Marknads pris El - Efter Fast pris kontraktets utgång 2034	$108.53/MWh	5%	-5%	315	323	305	8	(10)
Intäkter Återvinningsavgifter	$45/Ton	5%	-5%	315	331	299	16	(16)
Kostnader								
Bränslekostnader	N/A	0%	0%	315	N/A	N/A	-	-
Total Kostnad sålda varor		+5%	-5%	315	313	315	(2)	-
Rörelsekostnader		+5%	-5%	315	298	330	(17)	16
CAPEX , Marginal, WACC								
CAPEX		+5%	-5,0%	315	292	336	(23)	21
Rörelsemarginal	68%	+5%	-5%	315	369	259	54	(56)
WACC	10%	1,00%	-0,50%	315	255	347	(60)	32

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 50 / 69

2022-12-31

	Byggnader och mark	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Koncernen			
Ingående redovisat värde	349 867	16 779	366 646
Inköp/upparbetning	3 707	7 443	11 150
Avskrivningar	-11 000	-869	-11 869
Nedskrivningar	–	-45	-45
Omräkningsdifferenser	30 591	1 215	31 806
Utgående redovisat värde	**373 165**	**24 523**	**397 688**
Anskaffningsvärde	369 057	25 853	394 910
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-19 583	-2 852	-22 435
Justering hänförlig till tidigare år	-6 900	–	-6 900
Omräkningsdifferenser	30 591	1 522	32 113
Utgående redovisat värde	**373 165**	**24 523**	**397 688**

2021-12-31

	Byggnader och mark	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Koncernen			
Ingående redovisat värde	353 911	11 728	365 639
Inköp/upparbetning	7 573	10 812	18 385
Avskrivningar	-8 583	-1 939	-10 522
Avyttring	-11 487	-4 129	-15 615
Om klassificeringar	-26 078	–	-26 078
Omräkningsdifferenser	34 530	307	34 837
Utgående redovisat värde	**349 867**	**16 779**	**366 646**
Anskaffningsvärde	361 484	22 540	384 024
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-8 583	-1 939	-10 522
Avyttring	-11 487	-4 129	-15 615
Om klassificeringar	-26 078	–	-26 078
Omräkningsdifferenser	34 530	307	34 837
Utgående redovisat värde	**349 867**	**16 779**	**366 646**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 51 / 69

Moderföretaget innehar följande materiella anläggningstillgångar:

Moderföretaget

2022-12-31

	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Moderföretaget		
Ingående redovisat värde	751	751
Inköp/upparbetning	71	71
Avskrivningar	-54	-54
Nedskrivningar	-45	-45
Utgående redovisat värde	**723**	**723**
Anskaffningsvärde	1 984	1 984
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-1 262	-1 262
Utgående redovisat värde	**723**	**723**

2021-12-31

Moderföretaget		
Ingående redovisat värde	801	801
Inköp/upparbetning	–	–
Avskrivningar	-50	-50
Utgående redovisat värde	**751**	**751**
Anskaffningsvärde	1 913	1 913
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-1 162	-1 162
Utgående redovisat värde	**751**	**751**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 52 / 69

Not 23 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lån till Equity US koncernen	44 033	39 049
Lån till Enterprise koncernen	158 895	77 343
Lån till övriga	667	4 191
Summa	**203 595**	**120 583**

Moderföretaget		
Lån till Enterprise koncernen	61 603	–
Lån till övriga	647	4 339
Summa	**62 250**	**4 339**

Koncernens bedömning är att redovisat värde för Övriga långfristiga fordringar motsvarar verkligt värde.

Övriga långfristiga fordringar 203,6 msek (120,6 msek) består i huvudsak av fordringar på systerkoncernerna Equity US och Enterprise.

Det finns externa värderingar på fastigheterna i Index Enterprise koncernen som visar att tillgångarna överstiger skulderna. Koncernen känner inte till några indikationer som visar att Index Enterprise koncernen inte på sikt skulle kunna återbetala sina skulder.

Lånen till Equity US koncernen uppgick till 44,0 msek (39,0 msek). Lånen till Enterprise koncernen uppgick till 158,9 msek (77,3 msek) en ökning mellan åren med 81,6 msek.

Not 24 Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

Koncernen	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	2 299	–
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	–	–
Summa uppskjutna skatteskulder	2 299	–
Uppskjutna skattefordringar		
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	–	1 153
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas inom 12 månader	–	–
Summa uppskjutna skattefordringar	**–**	1 153
Uppskjutna skatteskulder, netto	**2 299**	1 153

I uppskjutna skatteskulder uppgick till 2,3 msek (0,0 msek) och är hänförliga till moderbolagets taxerade underskott.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 53 / 69

Not 25 Andelar i koncernföretag

Moderföretaget	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	955 388	889 241
Aktieägartillskott	54 000	66 148
Avyttring, anskaffningsvärde	-800	–
Anskaffningar	75 052	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 083 641**	**955 388**
Ingående nedskrivningar	-439 579	-439 554
Avyttringar	–	-25,0
Nedskrivningar	-76 100	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-515 679**	**-439 579**
Utgående redovisat värde	**567 962**	**515 809**

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterbolag:

Namn	**Organisations-nummer**	**Säte**	**Kapital-andel**	**Antal andelar**	**Redovisat värde**	
					2022-12-31	**2021-12-31**
Djurgårdsbrunns Tennis AB	556708-0204	Stockholm	100%	1 000	100	100
Loftahammar Projekt AB	556743-5374	Stockholm	100%	1 000		
Index Residence AB	556697-2906	Stockholm	100%	1 000	123 136	123 136
Index Asset Management AB	556711-6586	Stockholm	100%	1 000	18 122	10 522
Index Housing Holding AB	559051-9350	Stockholm	100%	500	–	450
Hornsbergs Intressenter AB	556717-7885	Stockholm	100%	1 000	–	100
Index Energy Canada AB	559068-5763	Stockholm	100%	500	326 367	349 967
Djurgårdsbrunns Tennis 1 AB	559261-9653	Stockholm	100%	–	–	–
Index Real Estate Sweden AB	559292-4749	Stockholm	100%	100	–	250
Index International US Holding		USA	100%	1 000	31 284	31 284
Index Real Estate 4 AB	559288-5197	Stockholm	95%	95 000	68 952	–
Textile Real Estate Corp		Kanada	100%	100		
Index Environmental Corp		Kanada	70%	700		
Index Development Canada Corp		Kanada	100%	100		
					567 962	**515 809**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 54 / 69

Not 26 Finansiella instrument per kategori

Koncernen

Tillgångar i balansräkningen	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Summa
2022-12-31			
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	–	11 895	11 895
Övriga långfristiga fordringar		203 595	203 595
Värdepapper	34 224	–	34 224
Kundfordringar	–	1 213	1 213
Övriga fordringar	–	72 764	72 764
Likvida medel	–	29 027	29 027
Summa	**34 224**	**318 494**	**352 718**
2021-12-31			
Övriga långfristiga fordringar	–	120 583	120 583
Värdepapper	80 209	–	80 209
Kundfordringar	–	29 174	29 174
Övriga fordringar	–	181 147	181 147
Likvida medel	–	204 613	204 613
Summa	**80 209**	**535 517**	**615 726**

Koncernen

Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2022-12-31			
Upplåning	–	107 961	**107 961**
Övriga långfristiga skulder	–	24 215	**24 215**
Leverantörsskulder	–	11 761	**11 761**
Övriga skulder	–	54 797	**54 797**
Summa	–	**198 734**	**198 734**
2021-12-31			
Upplåning	–	260 151	260 151
Övriga långfristiga skulder	–	22 658	22 658
Leverantörsskulder	–	27 769	27 769
Övriga skulder	–	81 213	81 213
Summa	–	**391 790**	**391 790**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 55 / 69

Moderföretaget

Tillgångar i balansräkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Summa
2022-12-31		
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	35 732	35 732
Andra långfristiga fordringar, se not 23	81 056	81 056
Kundfordringar	29 483	29 483
Övriga fordringar	61 665	61 665
Kassa och Bank	25 012	25 012
Summa	**232 948**	**232 948**
2021-12-31		
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	31 216	31 216
Andra långfristiga fordringar, se not 23	20 384	20 384
Kundfordringar	533	533
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	4 953	4 953
Övriga fordringar	30 333	30 333
Kassa och Bank	197 280	197 280
Summa	**284 699**	**284 699**

Moderföretaget

Skulder i balansräkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2022-12-31		
Leverantörsskulder	230	230
Kortfristiga skulder till koncernföretag	167 502	167 502
Övriga skulder	30 397	30 397
Summa	**198 129**	**198 129**
2021-12-31		
Leverantörsskulder	1 369	1 369
Kortfristiga skulder till koncernföretag	318 651	318 651
Övriga skulder	35 070	35 070
Summa	**355 090**	**355 090**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 56 / 69

Not 27 Kundfordringar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	1 213	29 174
Kundfordringar – netto	**1 213**	**29 174**

Kundfordringar fördelade per valuta

Koncernen	**2022-12-31**	**2021-12-31**
SEK	1 117	28 391
CAD	95	783
	1 213	**29 174**

	2022-12-31	2021-12-31
Fullgoda kundfordringar	**1 213**	**29 174**
	1 213	**29 174**

Avsättningar till respektive återföringar av reserver för osäkra kundfordringar ingår i posten övriga externa kostnader i resultaträkningen. Några säkerheter eller andra garantier för de på balansdagen utestående kundfordringarna finns ej.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	29 483	533
Kundfordringar – netto	**29 483**	**533**

Not 28 Övriga fordringar

Koncernen	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Reversfordringar	65 803	176 519
Övriga fordringar	6 961	4 627
Summa	**72 764**	**181 146**

Moderbolaget	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Reversfordringar	61 603	30 327
Övriga fordringar	63	6
Summa	**61 665**	**30 333**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 57 / 69

Not 29 Varulager

Bokfört värde varulager	2022-12-31	2021-12-31
Pågående arbete	2 084	967
Lager av värdepapper	34 224	80 209
Summa bokfört värde	**36 309**	**81 176**

Lager av värdepapper är värderat till verkligt värde. Värdepapper består av investeringar i industrifastigheter som ägs av dotterbolag i systerkoncernen Index Enterprise LLC. Värdet innehålls utav Djurgårdbrunns Tennis AB 34,2 msek (80,2 msek).

Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16	4
Förutbetalda hyresutgifter	535	476
Depositionskonton	77	71
Övriga förutbetalda kostnader	2 655	6 920
Upplupna intäkter	–	11 051
Summa	**3 283**	**18 522**

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald hyra	535	476
Förutbetalda försäkringspremier	16	4
Övriga förutbetalda kostnader	539	4 536
Summa	**1 090**	**5 016**

Not 31 Likvida medel/Kassa och bank

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	29 027	204 613
Summa	**29 027**	**204 613**

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	25 012	197 280
Summa	**25 012**	**197 280**

Not 32 Upparbetade intäkter men ej fakturerade

Fakturerade men ej upparbetade intäkter om 0,0 msek (31,7 msek) avser avtalskunder och härrör sig från den successiva vinstavräkningen som redovisas gällande projekt Brf Orangeriet.

Upparbetade intäkter i Index Asset management uppgår till 0,0 msek (11,1 msek) och avser Havstornet samt Orangeriet.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 58 / 69

Not 33 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2021		
A-aktier	5 000	500 000
B-aktier	95 000	9 500 000
Per 31 december 2021	100 000	10 000 000
A-aktier	5 000	500 000
B-aktier	95 000	9 500 000
Per 31 december 2022	100 000	10 000 000

Aktiekapitalet består av 5 000 A-aktier och 95 000 B-aktier. Aktierna har ett röstvärde på 10 röster/A-aktie och 1 röst/B-aktie. Alla aktier som emitterats av moderföretaget är till fullo betalda.

Förslag till vinstdisposition	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Styrelsen föreslår att tillförfogande stående vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	418 009 607	378 249 642
Fusionsresultat	156 408 302	–
Årets resultat	-17 769 278	39 723 424
Disponeras så att i ny räkning överförs	556 648 631	417 973 066

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 59 / 69

Not 34 Upplåning

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig		
Banklån	–	–
	–	–
Kortfristig		
Banklån	107 961	260 151
	107 961	**260 151**
Summa upplåning	**107 961**	**260 151**

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig		
Banklån	–	9 451
Summa upplåning	–	**9 451**

Upplåning

Koncernen har inga långfristiga lån, då lånen omklassificerats till kortfristiga 2021.

Kortfristiga skulder om 108,0 msek (260,2 msek), består utav lån i finansieringsramen, kraftverket samt textilfabriken.

Koncernen har under 2019 tillsammans med sin systerkoncern Index Enterprise LLC (USA) avtalat om en 5-årig, finansieringsram om 2 miljarder kronor från ett internationellt finansinstitut. Finansieringen har och kommer att användas för fastighetsinvesteringar i Sverige och USA.

Under räkenskapsåret 2022 så har den svenska verksamheten inte använt möjligheten till ytterligare finansiering via finansieringsramen utan den svenska verksamheten har under 2022 amorterat 179 msek, motsvarande 19,1 musd. Koncernen avser att amortera kvarvarande belopp, 10,5 msek under 2023.

Kraftverket i Kanada har under året amorterat 3,0 mcad, motsvarande 23,1 msek. Utestående lån i kraftverket uppgick till 38,5 msek (56,5 msek).

Lånet i förvaltningsfastigheten i Kanada har refinansierats under 2022. Vid årets utgång uppgick lånet till 58,9 msek (21,7 msek).

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut utgör fastighetsinteckning.

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

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	–	–	–	–
Summa långfristig upplåning	–	–	–	–

Det verkliga värdet på kortfristig upplåning motsvarar dess redovisade värde då lånen löper med rörlig ränta och det har inte skett någon västenlig förändring i koncernens egen kreditrisk.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 60 / 69

Not 35 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Övriga lån	8 794	8 597
Index Equity Sweden AB	15 422	13 662
Övrigt	–	400
Summa	**24 215**	**22 659**

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Index Equity Sweden AB	15 422	13 662
Summa övriga skulder	**15 422**	**13 662**

Not 36 Övriga skulder

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Skuld till ägare	45 967	61 326
Moms	5 883	9 195
Sociala avgifter och personalens källskatt	1 042	1 221
Övriga låneskulder	_	17 206
Övriga poster	1 906	2 259
Summa övriga skulder	**54 797**	**91 208**

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till ägare	23 751	34 238
Sociala avgifter och personalens källskatt	762	831
Övriga skulder	5 883	–
Summa övriga skulder	**30 397**	**35 070**

Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Semesterlöneskuld	1 688	1 413
Skuld för sociala avgifter	530	443
Övriga upplupna kostnader	10 478	8 344
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**12 696**	**10 201**

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Semesterlöneskuld	1 381	967
Skuld för sociala avgifter	434	303
Upplupna revisionsarvoden	740	900
Övriga upplupna kostnader	2 879	2 521
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**5 434**	**4 691**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 61 / 69

Not 38 Ställda säkerheter

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	97 481	78 212
Pantsatt lånefordran*	26 389	146 400
	123 870	**224 612**

* Jämförelsesiffror har uppdaterats då felaktighet noterats i föregående årssiffror

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

Not 39 Eventualförpliktelser

Moderföretaget	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelse till förmån för dotterbolag	115 351	
Generellt borgensåtagande för dotterföretagslån	38 530	172 489
Generellt borgensåtagande för andra företagslån	1 324 667	1 224 418
	1 478 548	**1 396 907**

Not 40 Leasingavtal

Operationell leasing
Koncernen innehar leasingavtal avseende kopiatorer och hyra av kontorslokaler. Koncernen avser att fortsätta med sina leasingkontrakt och tillhörande serviceavtal och med stor sannolikhet kommer existerande kontrakt att förlängas vid avtalstidens utgång. Den största leasingkostnaden för koncernen är hyreskontraktet för kontorshyra motsvarande 1,6 msek (1,6 msek) per år.

Framtida minimileaseavgifter enligt icke uppsägningsbara operationella leasingavtal gällande vid rapportperiodens slut förfaller till betalning enligt följande:

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Bruttoskulder avseende finansiell leasing - minimileaseavgifter		
Inom 1 år	3 178	3 253
Mellan 1-5 år	14 877	17 590
	18 055	**20 843**
Nuvärde på skulder avseende operationell leasing	**18 055**	**20 843**

Kostnader för operationell leasing i koncernen har under räkenskapsåret uppgått till 3,2 msek (3,3 msek).

Operationella leasingavtal där ett koncernföretag är leasinggivare
Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Inom 1 år	479	2 543
Mellan 1-5 år	3 674	11 867
Summa	**4 154**	**14 409**

Företaget har endast ett pågående hyreskontrakt. Touch by Index Residence AB är leasegivare och kontraktet löper till september 2031.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 62 / 69

Not 41 Övriga avsättningar

Koncernen	2022	2021
Garantiåtagande	2500	1000
Summa	2500	1000

Not 42 Övriga ej likviditetspåverkande poster

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-9 901	–
Orealiserade resultat i dotterföretag/intressebolag	-923	1 505
Kursdifferenser	16 933	-9 489
Övrigt	-207	18
Summa	**5 902**	**-7 966**
Moderföretaget		
Orealiserade valutakursdifferenser	-1 599	13 161
Verkligt värdeförändringar på derivatinstrument	0	0
Fusionsresultat	156 408	
Summa	**154 809**	**13 161**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 63 / 69

Not 43 Nettoskuld

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel	29 027	204 613
Låneskulder - förfaller inom ett år	-107 961	-260 151
Låneskulder - förfaller efter ett år	0	0
Nettoskuld	**-78 933**	**-55 538**

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel	29 027	204 613
Bruttoskuld - bunden ränta	-107 961	-260 151
Bruttoskuld - rörlig ränta	0	0
Nettoskuld	**-78 933**	**-55 538**

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel	25 012	197 280
Låneskulder - förfaller inom ett år	–	–
Låneskulder - förfaller efter ett år	10 480	9 451
Nettoskuld	**35 492**	**206 731**

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel	25 012	197 280
Bruttoskuld – bunden ränta	10 480	9 451
Bruttoskuld – rörlig ränta	–	–
Nettoskuld	**35 492**	**206 731**

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 64 / 69

Not 44 Transaktioner med närstående

(a) Försäljning av tjänster	2022	2021
1Försäljning av tjänster:		
- Index Equity AB	–	–
Summa	–	–

(b) Köp av tjänster	2022	2021
Köp av tjänster:		
- Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad marknadsföring)	–	–
- Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad övrigt)	–	–
Summa	–	–

Tjänsterna säljs/ köps till närståendeföretag på normala kommersiella villkor, på affärsmässig grund

(c) Ersättning till ledande befattningshavare

Följande transaktioner har skett med närstående:

	2022	2021
Löner och andra kortfristiga ersättningar	5 579	2 283
Andra långfristiga ersättningar	1 447	449
Summa	**7 026**	**2 733**

För upplysning om ersättning till ledande befattningshavare, se not 9.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 65 / 69

Not 45 Lån till närstående

Lån till närstående	2022-12-31	2021-12-31
Lån till företag med betydande inflytande över företaget (netto)		
Vid årets början	253 156	244 761
Omklassificering	6 653	-8
Lån som upptagits under året	37 360	59 707
Amorterade belopp	-2 769	-91 284
Nedskrivningar	-44 829	–
Ränteintäkter	23 300	17 833
Erlagd ränta	-2 743	-2 309
Kursdifferenser	42 810	24 455
Vid årets slut	**312 938**	**253 156**

(d) Lån till närstående

Totala fodringar till närstående företag uppgår till 313,0 msek (253,2 msek).

Fodringarna delas in i fodringar på systerkoncernen Index Enterprise LLC om 220,5 msek (107,6 msek), fodringar på systerkoncernen Index Equity US LLC om 46,4 msek (41,8 msek), fodringar på systerkoncernen Index Equity Sweden 0,0 msek (12,0 msek) samt fodringar på intressebolaget Placye AB 11,7 msek (11,4 msek).

Vidare har koncernen lån till närstående i form av lager av värdepapper på 34,2 msek (80,2 msek). Se not 29. Lagret består av fordringar på amerikanska bolag som står under väsentligen samma inflytande som Index Enterprise koncernen.

Not 46 Lån från närstående

(d) Lån från närstående

Lån från närstående	2022-12-31	2021-12-31
Lån från företag med betydande inflytande över företaget (netto)		
Vid årets början	74 988	75 950
Lån som upptagits under året	900	14 847
Amorterade belopp	-21 171	-9 505
Räntekostnader	3 881	3 838
Utbetald/erhållen ränta	-2 476	-514
Kursdifferenser	5 244	2 598
Omklassificering	–	-12 226
Vid årets slut	**61 366**	**74 988**

Lån från närstående består till största delen av lån från ägarna samt ägarbolag.

Lån till/från närstående löper under längre tid med möjlighet till full återbetalning vid anfordran. Vid anfordran ska totala lånebeloppet (inkl. ränta) återbetalas inom 30 dagar. För återbetalning krävs även att återbetalningen ryms inom finansieringsramen. Räntesatsen är fast och generellt sett löper räntesatsen mellan 6,0 och 8,0 procent.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 66 / 69

Not 47 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Förvaltningsfastigheten i Kanada har i början utav året refinansierat och utökat sitt befintliga lån.

Processen kring refinansiering och kapitalisering av Index Energy Ajax Corp som innehar Kraftverket i Kanada fortlöper och förväntas bli klar under tredje kvartalet 2023. Bolaget har under våren refinansierat nuvarande lån och säkerställt likvida medel för att kunna färdigställa projektet.

Koncernen har ett framtida projekt i Kista Äng, bestående av cirka 14 000 ljus BTA, varvid koncernen planerar att uppföra ca 270 yt-effektiva lägenheter. Detaljplan vann laga kraft under 2021 och koncernen beräknar att tillträda marken under 2023.

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och bolagets finansiella ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Fredrik Alamaa
Styrelseordförande

Rickard Haraldsson
Verkställande direktör

Bjarne Borg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Signerat 2023-06-29 09:32:05 UTC Oneflow ID 5214612 Sida 68 / 69

Deltagare

INDEX INVEST INTERNATIONAL AB (PUBL) 556561-0770 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2023-06-29 07:34:34 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICKARD HARALDSSON

Rickard Haraldsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2023-06-29 07:33:08 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kjell Fredrik Alamaa

Fredrik Alama

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2023-06-29 08:34:11 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bjarne Borg

Bjarne Borg

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2023-06-29 09:32:05 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Index Invest International AB (publ), org.nr 556561-0770

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Index Invest International AB (publ) för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Index Invest International AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2023-06-29 09:30:57 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING	Datum

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post