

**Index Invest International AB (publ)**


Org nr 556561-0770

**ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING  
FÖR  
RÄKENSKAPSÅRET 2021****Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Index Invest International AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-06-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-06-29



Rickard Haraldsson

# **Index Invest International AB (publ)**

Org nr 556561-0770

## **ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2021**

# Innehåll

Förvaltningsberättelse .....	5
Information om verksamheten .....	5
Ägarförhållanden .....	5
Verksamheten.....	5
Väsentliga händelser under 2021 .....	5
Resultat och ställning 2021 .....	7
Verksamhetens utveckling .....	7
Kassaflödet.....	7
Likviditeten .....	8
Övriga fastighetsprojekt.....	8
Medarbetare .....	8
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer i verksamheten .....	8
Affärsrisk .....	8
Valutarisk.....	8
Investeringsrisk .....	9
Övriga risker .....	9
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.....	21
2.4 Immateriella tillgångar .....	22
2.5 Materiella anläggningstillgångar.....	22
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 .....	26
2.15 Låneutgifter .....	27
2.16 Avsättningar .....	27
2.17 Aktuell och uppskjuten skatt .....	27
2.18 Ersättningar till anställda .....	27
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 .....	33
Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar .....	34
Not 5 Segmentsinformation .....	35
Not 6 Nettoomsättningens fördelning .....	35
Not 7 Moderföretagets försäljning till och inköp från koncernföretag .....	36
Not 8 Ersättningar till revisorerna .....	36
Not 9 Ersättning till anställda mm. ....	36
Not 10 Övriga rörelseintäkter och kostnader .....	39
Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag .....	40
Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag .....	40
Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar .....	40
Not 14 Finansiella intäkter och kostnader/ Ränteintäkter och räntekostnader .....	41
Not 15 Innehav i intresseföretag .....	42
Not 16 Innehav i joint ventures .....	43
Not 17 Bokslutsdispositioner .....	43
Not 18 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat .....	44
Not 19 Valutakursdifferenser .....	45
Not 20 Immateriella tillgångar .....	45
Not 21 Förvaltningsfastigheter .....	47
Not 22 Materiella anläggningstillgångar .....	49
Not 23 Övriga långfristiga fordringar .....	52

Not 24 Uppskjuten skatt.....	52
Not 25 Andelar i koncernföretag.....	53
Not 26 Finansiella instrument per kategori .....	54
Not 27 Kundfordringar.....	56
Not 29 Varulager.....	57
Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter .....	57
Not 31 Likvida medel/Kassa och bank.....	57
Not 32 Upparbetade intäkter men ej fakturerade .....	57
Not 33 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital .....	58
Not 34 Upplåning.....	59
Not 35 Övriga långfristiga skulder.....	60
Not 36 Övriga skulder.....	60
Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter .....	60
Not 38 Ställda säkerheter .....	61
Not 39 Eventualförpliktelser .....	61
Not 40 Leasingavtal .....	61
Not 41 Ersättningar till anställda efter avslutad anställning.....	62
Not 42 Övriga ej likviditetspåverkande poster .....	62
Not 43 Nettoskuld .....	63
Not 44 Transaktioner med närstående.....	64
Not 46 Lån till närstående .....	65
Not 46 Lån från närstående .....	65
Not 47 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång .....	66

## 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 2021.

### 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 2021

### Koncernen

Koncernen har under 2021 fortsatt att utveckla kärnverksamheten i Sverige.

Brf Havstornet, bestående av 119 bostadsrätter i Norrtälje Hamn har under året färdigställts och har i början av 2022 överlämnats till föreningen.

Brf Orangeriet, det tredje projektet som Index avser att färdigställa i egen regi i Norrtälje Hamn, består utav 92 bostadsrätter beläget bredvid Havstornet i Norrtälje Hamn. Det starka intresset för Orangeriet har resulterat i att, 90 förhandsavtal tecknats avseende bostadsrättslägenheterna, per sista december 2021. Produktionen av Orangeriet fortlöper enligt plan, och under hösten färdigställdes den intygsgivna ekonomiska planen samt att upplåtelseavtal började tecknas.

Koncernen har ett framtida projekt i Kista Äng, bestående av cirka 14 000 ljus BTA, varvid koncernen planerar att uppföra ca 200 yt-effektiva lägenheter. Detaljplan vann laga kraft under året och koncernen beräknar att tillträda marken under 2022.

Koncernen har ett markanvisningsavtal med Österåker kommun för en större bostadsutveckling med utsikt över vattnet längs Åkersberga kanal och förstudier samt detaljplanearbete har påbörjats under året. Området består av cirka 45 000 kvm byggnadsyta eller motsvarande upp till cirka 550 bostäder.

Koncernen har under året skrivit avsiktsförklaring avseende två JV projekt i Stockholmsområdet. Projekten motsvarar totalt ca 30 000 ljus BTA vilket i det här fallet motsvarar ca 350 bostäder.

Koncernen äger via dotterbolag ett kraftverk i Ajax, Ontario, Kanada. Kraftverkets totala materiella anläggningstillgångar är upptagna till ett värde om 348,8 msek (314,9 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 2021 till aktieägartillskott i det kanadensiska kraftverket med 59,3 msek (20,3 msek).

Årets EBITDA för kraftverket är -10,5 msek (-15 msek), och årets resultat är -27,5 msek (-31 msek). Mer om kraftverket kan läsas i Not 22, materiella anläggningstillgångar.

Året har starkt präglats av oro och osäkerhet kring spridningen av coronaviruset och sjukdomen Covid-19 samt dess effekt på vår omvärld, både humanitärt och ekonomiskt, med påfrestningar på människor, samhälle och verksamheter.

För koncernen har påverkan under året varit begränsad då det inte haft någon materiell påverkan på koncernens omsättning, resultat och kassaflöde och vår bedömning är att grundförutsättningarna är goda för en relativt begränsad påverkan på koncernen även fortsättningsvis.

Projektutvecklingen för våra projekt under produktion, Havstornet och Orangeriet, har under året löpt på enligt plan och vi har inte sett några materiella förseningar.

Koncernen har och följer hanteringen av Covid-19 krisen och utvecklingen noggrant för att vid behov snabbt kunna vidta åtgärder.

#### **Moderbolaget**

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. Den svenska verksamheten har utnyttjat 181,9 msek vilket avser 20,1 musd jämfört med föregående år (171 msek vilket avser 20,9 musd).

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 2021 erhållit betalning, kontant och genom överlåtelser av fordringar om 27,0 msek avseende B-aktierna och totalt upptaget värde är 19,8 msek (46,8 msek) efter tidigare nedskrivning.

Moderbolaget har konverterat lämnade lån under 2021 till aktieägartillskott i sitt dotterbolag Index Energy Canada AB, som i sin tur äger aktierna i det kanadensiska kraftverket med 59,3 msek (20,3 msek).

## Resultat och ställning 2021

Koncernens resultat före skatt uppgick till -14,7 msek (-145 msek) och balansomslutningen uppgick till 1 105 msek (1 075 msek). Utvecklingen av kursen i USD och CAD har resulterat i en negativ valutakurseffekt på 25,8 msek (-30,0 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

	2021-01-01	2020-01-01	2019-01-01	2018-01-01	2017-01-01
<i>NYCKELTAL</i>	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
<i>Belopp i KSEK</i>					
Totala Intäkter	227 617	207 015	89 805	160 258	139 726
Rörelseresultat	-10 329	-41 162	-292 662	-55 445	80 017
Finansiella poster, netto	-4 412	-104 053	21 719	10 036	-292 076
Periodens totalresultat	16 938	-178 140	-232 702	-17 856	-201 171
Balansomslutning	1 105 178	1 075 330	1 456 325	1 848 981	1 903 229
Periodens resultat efter skatt	-8 837	-148 268	-271 002	-39 536	-197 445
Rörelsemarginal, %	neg.	neg.	neg.	neg.	59%
Soliditet, %	63%	63%	59%	59%	58%
Resultat per aktie, kr	-88	-1483	-2710	-395	-1974

### 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 88 msek (-340 msek). Det positiva kassaflödet i den löpande verksamheten i 2021 hänför sig till största delen av återbetalning av fordran från det färdigställda Brf Havstornet. Det positiva kassaflödet från Brf Havstornet utjämnas delvis av att Brf Orangeriet under året har avkonsoliderats från koncernen. Det negativa kassaflödet i den löpande verksamheten i 2020 hänför sig till största delen av att Brf Havstornet under 2020 avkonsoliderades från koncernen.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 102,1 msek (379,9 msek). Det positiva kassaflödet i investeringsverksamheten i 2021 hänför sig till största delen av att Brf Orangeriet under året har avkonsoliderats från koncernen. Föregående år hänför sig till att Brf Havstornet avkonsoliderades från koncernen, avyttring av fastigheten som innehölls av Brf Våghuset i Norrtälje Hamn samt investeringar i Brf Orangeriet.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under året till -13,1 msek (-23,6 msek). Förändringen speglar amortering av lån och upptagna lån.

## Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 204,6 msek (27,4 msek). Koncernen fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande ett-årsprognoser samt fyra-årsprognoser upprättas löpande.

## Övriga fastighetsprojekt

I Norrtälje Hamn har Index varit involverade i utvecklingen utav 5 kvarter, kvarter 3 till 7.

Sedan tidigare är det tredje kvarteret, projekt Soltornet färdigställd och överlämnad till bostadsrättsföreningen. Det fjärde kvarteret, Magasinet, samt det femte kvarteret Våghuset har avyttrats sedan tidigare.

Det sjätte kvarteret, projekt Havstornet produktionsstartades 2019, färdigställdes under 2021 och överlämnas till bostadsrättsföreningen i juni 2022.

I det sjunde kvarteret, projekt Orangeriet, pågår produktionen för fullt. Försäljningen utav de 92 lägenheterna, startade sommaren 2019 och per 31 december 2021 var 90 bostäder tecknade. Projektet beräknas vara färdigställt och inflyttat i september 2022.

Koncernen har ett framtida projekt i Kista Äng, bestående av cirka 14 000 ljus BTA, varvid koncernen planerar att uppföra ca 200 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 2022.

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 45 000 kvm byggnadsyta, eller motsvarande upp till cirka 550 bostäder.

Koncernen har under året skrivit avsiktsförklaring avseende två JV projekt i Stockholmsområdet. Projekten motsvarar totalt ca 30 000 ljus BTA vilket i det här fallet motsvarar ca 350 bostäder.

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 2022.

## Medarbetare

Antalet anställda i koncernen uppgick under 2021 till 34 st (31 st).

## Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer i verksamheten

### Affärsrisk

Fastighetssektorn påverkas särskilt av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunktorens 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.

## 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 2021, har 1 155 miljoner av ovanstående finansieringsram använts varav 182 miljoner använts i Sverige. Den svenska delen förväntas vara helt amorterad under 2022.

Den svenska projektportföljen uppgår till 292 bostäder under produktion eller projektering och ytterligare ca 450 bostäder under detaljplanearbete. Koncernen har för närvarande inklusive JV-bolag en projektportfölj om ca 1 550 bostäder under utveckling.

Systerkoncernen, Index Enterprise LLC, vars investeringar delvis har finansierats av Index Invest International AB (publ) har en projektportfölj på ca 2 000 bostäder under utveckling. Detta inkluderar systerkoncernens pågående och framtida produktion i Florida, USA.

Likviden från Havstornet, den starka försäljningen i Brf Orangeriet, 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. De marknader som vi är verksamma på, har en underliggande stabil marknadsutveckling.

För övrig förväntade framtida utveckling avseende Kraftverket i Kanada se Not 22 samt 47.

Givetvis påverkas marknaden generellt av kriget och osäkerheten i Ukraina, leveransproblem som uppstått efter Covid-19, samt eventuella nya Covid-19 varianter. Koncernen följer utvecklingen noggrant för att snabbt kunna hantera de situationer som kan uppstå.

## Förslag till vinstdisposition

### Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	331 341 992
årets resultat	<u>-8 837</u>
	331 333 155
Disponeras så att i ny räkning överförs	331 333 155

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

**Koncernens rapport över totalresultat**

Belopp i KSEK	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	5,6	212 713	184 755
Övriga rörelseintäkter	10	14 904	22 260
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>227 617</b>	<b>207 015</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-176 965	-125 330
Övriga externa kostnader	4,8	-28 642	-35 656
Personalkostnader	9,41	-33 943	-31 694
Av och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	20,22	-10 557	-11 574
Värdetförändring fastigheter	21,26,30	18 310	–
Övriga rörelsekostnader	10	-24	-142
Resultat från andelar i dotterföretag	11	-7 215	-47 789
Resultat från andelar i intresseföretag	12	1 090	4 008
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-237 946</b>	<b>-248 177</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 329</b>	<b>-41 162</b>
Finansiella intäkter	14	74 857	108 340
Finansiella kostnader	14	-79 268	-212 393
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>14,19</b>	<b>-4 412</b>	<b>-104 053</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-14 740</b>	<b>-145 215</b>
Inkomstskatt	18	5 903	-3 054
<b>Årets resultat</b>		<b>-8 837</b>	<b>-148 268</b>

**Koncernens rapport över övrigt totalresultat**

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Årets resultat</b>	<b>-8 837</b>	<b>-148 268</b>
<b>Övrigt totalresultat för året:</b>		
<i>Poster som kan komma att redovisas över resultaträkningen</i>		
Valutakursdifferenser	25 776	-29 872
<b>Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt</b>	<b>25 776</b>	<b>-29 872</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>16 938</b>	<b>-178 140</b>
<b>Årets resultat hänförligt:</b>		
Moderföretagets aktieägare	-8 837	-148 268

**Summa totalresultat hänförligt till:**

Moderföretagets aktieägare

16 938

-178 140

**Koncernens rapport över finansiell ställning**

<b>Belopp i KSEK</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Balanserade utvecklingsutgifter	20	–	15
Byggnader och mark	22	349 866	353 911
Förvaltningsfastigheter	21	49 138	–
Inventarier, verktyg och installationer	22	16 779	11 728
Innehav i intresseföretag	15	242	330
Innehav i joint ventures	16	3 102	5 555
Andra långfristiga fordringar	23,26,44	120 583	103 003
Uppskjutna skattefordringar	24	1 153	–
Övriga långfristiga finansiella tillgångar		37 524	46 809
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>578 387</b>	<b>521 351</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Varulager	26,29,44	81 176	148 960
Kundfordringar	27	29 174	20 249
Aktuella skattefordringar		767	796
Fordringar hos intressebolag	44	11 392	9 304
Övriga fordringar	28	181 147	328 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30, 36	18 522	18 419
Likvida medel	26,31	204 613	27 419
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>526 791</b>	<b>553 979</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 105 178</b>	<b>1 075 330</b>

## Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>	33		
<b>Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare</b>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Bundna reserver		2 000	22 670
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		681 192	643 584
<b>Summa eget kapital</b>		<b>693 192</b>	<b>676 254</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Upplåning från kreditinstitut	3,34	–	190 744
Övriga långfristiga skulder	35	22 658	4 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 658</b>	<b>195 644</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplåning från kreditinstitut	3,34	260 151	71 857
Leverantörsskulder	3,26	27 769	19 340
Övriga skulder	3,36	81 213	89 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	20 196	23 088
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>389 328</b>	<b>203 432</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>1 105 178</b>	<b>1 075 330</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK	Hänförligt till moderföretagets aktieägare				
	Not	Aktiekapital	Reserver	Balanserat resultat inkl årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående balans per 2020-01-01</b>	33	10 000	60 722	783 672	854 394
<i>Totalresultat</i>					
Årets resultat				-148 270	-148 270
<i>Övrigt totalresultat</i>					
Valutakursdifferenser			-29 872		-29 872
<b>Summa Totalresultat</b>		-	-29 872	-148 270	-178 142
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
<b>Utgående balans per 2020-12-31</b>		10 000	30 850	635 402	676 254
<b>Ingående balans per 2021-01-01</b>		10 000	30 850	635 402	676 254
<i>Totalresultat</i>					
Årets resultat				-8 837	-8 837
<i>Övrigt totalresultat</i>					
Valutakursdifferenser			25 776		25 776
<b>Summa Totalresultat</b>		-	25 776	-8 837	16 938
<b>Utgående balans per 2021-12-31</b>		10 000	56 626	626 565	693 192

## Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-10 329	-41 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
- Återläggning av avskrivningar		27 422	16 824
- Övriga poster ej kassapåverkande	42	-7 966	-83 942
Erhållen ränta		20 765	26 262
Erlagd ränta		-28 308	-29 470
Betald skatt		4 778	8 228
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>6 362</b>	<b>-103 260</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning varulager och pågående arbete		-19 122	5 588
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		91 804	-240 106
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		8 707	-2 176
<b>Summa förändringar i rörelsekapital</b>		<b>81 389</b>	<b>-236 694</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>87 750</b>	<b>-339 954</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		–	-123 277
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		109 078	406 265
Försäljning av dotterföretag		1 830	40 528
Investeringar i dotterbolag		–	-47 728
Erhållen utdelning från dotterbolag/intresseföretag		–	1 432
Försäljning/investeringar i intresseföretag		1 693	21 800
Förändring övriga långfristiga fordringar		-10 463	80 842
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>102 138</b>	<b>379 862</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-14 127	-25 379
Förändring/tillskott av kapital		1 000	1 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 127</b>	<b>-23 629</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>176 761</b>	<b>16 279</b>
Likvida medel vid periodens början		27 419	11 466
Kursdifferens i likvida medel		433	-326
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	26,31	<b>204 613</b>	<b>27 419</b>

## Moderföretagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	6,7	6 668	12 853
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>6 668</b>	<b>12 853</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	8	-16 350	-19 968
Personalkostnader	9	-17 367	-16 645
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	20,22	-63	-74
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-33 779</b>	<b>-36 687</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-27 111</b>	<b>-23 834</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	11	6 222	-70 985
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13,19	19 188	-32 831
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14,19	31 287	42 422
Räntekostnader och liknande resultatposter	14,19	-10 859	-19 674
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>45 838</b>	<b>-81 068</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>18 727</b>	<b>-104 902</b>
Bokslutsdispositioner	17	20 996	6 348
Skatt på årets resultat	18	-	-3 082
<b>Årets resultat</b>		<b>39 723</b>	<b>-101 636</b>

### Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

	2021-01-01 2021-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Årets resultat</b>	<b>39 723</b>	<b>-101 636</b>

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

## Moderföretagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella tillgångar</b>			
Balanserade utvecklingsutgifter	20	–	12
<b>Summa immateriella tillgångar</b>		<b>–</b>	<b>12</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	22	750	801
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>750</b>	<b>801</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	25	515 809	449 687
Fordringar hos koncernföretag	26	31 216	26 980
Andelar i intresseföretag		1 532	1 532
Övriga långfristiga fordringar	23,26	4 339	3 373
Övriga finansiella tillgångar	23,26	20 384	46 809
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>573 280</b>	<b>528 381</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>574 030</b>	<b>529 194</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	26,27	533	2 020
Fordringar hos koncernföretag	26	4 953	12 323
Skattefordringar		757	396
Övriga fordringar	26,28	30 333	60 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	5 016	9 509
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 592</b>	<b>84 892</b>
Kassa och bank	26,31	197 280	10 732
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>238 872</b>	<b>95 624</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>812 902</b>	<b>624 818</b>

## Moderföretagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Fond för utvecklingsutgifter		–	12
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 000</b>	<b>12 012</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		378 286	479 910
Årets resultat		39 723	-101 636
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>418 009</b>	<b>378 274</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>430 009</b>	<b>390 286</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		–	26 500
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>–</b>	<b>26 500</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut, Fortress	34	–	8 557
Övriga långfristiga skulder		13 662	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 662</b>	<b>8 557</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut, Fortress		9 451	–
Leverantörsskulder	26	1 369	947
Skulder till koncernbolag	26	318 651	158 300
Övriga skulder	26,36	35 070	33 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37	4 691	7 008
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>369 231</b>	<b>199 475</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>812 902</b>	<b>624 818</b>

## Moderföretagets förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond	Fond för utvecklings- kostnader	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Belopp i KSEK</b>						
<b>Eget kapital per 2020-01-01</b>	10 000	2 000	61	179 737	300 125	491 923
<b>Justerat eget kapital per 2020-01-01</b>	10 000	2 000	61	179 737	300 125	491 923
<b>Totalresultat:</b>						
Årets resultat					-101 636	-101 636
Fond för utvecklingsutgifter			-49	49		-
- Resultat balanserat i ny räkning				300 125	-300 125	-
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	-49	479 912	-101 636	-101 636
<b>Eget kapital per 2020-12-31</b>	10 000	2 000	12	479 912	-101 636	390 286

	Aktie- kapital	Reservfond	Fond för utvecklings- kostnader	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Belopp i KSEK</b>						
<b>Eget kapital per 2021-01-01</b>	10 000	2 000	12	479 912	-101 636	390 286
<b>Justerat eget kapital per 2021-01-01</b>	10 000	2 000	12	479 912	-101 636	390 286
Årets resultat					39 723	39 723
Fond för utvecklingsutgifter			-12	12		-
- Resultat balanserat i ny räkning				-101 636	101 636	-
<b>Summa totalresultat</b>	-	-	-12	-101 623	39 723	39 723
<b>Eget kapital per 2021-12-31</b>	10 000	2 000	-	-101 623	39 723	430 009

## Moderföretagets kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-27 111	-23 833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	42		
- Återläggning av avskrivningar		63	74
- Övriga poster ej kassapåverkande		13 161	-81 935
Erhållen ränta		31 163	33 872
Erlagd ränta		-3 814	-2 785
Betald skatt		15	7 862
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>13 477</b>	<b>-66 745</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning varulager och pågående arbete		-920	208
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		43 241	28 745
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		168 459	3 249
<b>Summa förändringar i rörelsekapital</b>		<b>210 781</b>	<b>32 202</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>224 258</b>	<b>-34 543</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-152
Investeringar i dotterföretag		-59 902	-22 303
Förändring av investeringar i finansiella anläggningstillgångar		22 192	57 703
Erhållen utdelning		-	1 432
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-37 710</b>	<b>36 680</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		-	-
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>186 548</b>	<b>2 137</b>
Likvida medel vid periodens början		10 732	8 595
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	26,31	<b>197 280</b>	<b>10 732</b>

2022063006000

## 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 28 juni 2022 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.

I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. 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 företags 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 köpeskillning som ska regleras av koncernen redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Efterföljande ändringar av verkligt värde av en villkorad köpeskillning som klassificerats som en tillgång eller skuld redovisas i enlighet med IFRS 9 i resultaträkningen. Villkorad köpeskillning 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 intresseföretags/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.

## **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.

**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
Byggnadsinventarier 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 försäljningsintäkter 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. 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 2021 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.

Tilläggsköpeskillning vid förvärv av fastigheter värderas till verkligt värde. Tilläggsköpeskillning 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 överförs 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 utsläcits.

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. 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.

## 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 realiserar 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.

## 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.

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 korrigerande 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**

Hysesavtalen 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.

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

- Samma diskonteringsränta har använt på leasingportföljer för liknande egenskaper
- Operationella leasingavtal med en kvarvarande leasingperiod på mindre än 12 månader per 1 januari 2021 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 12 månader har koncernen bedömt att denna ska undantas från IFRS 16. Även övriga avtal avseende två bilar och en inventarie har koncernen bedömt ska undantas från IFRS 16, då de bedöms vara av mindre värde.

Operationella åtaganden per 2021-12-31 framgår av not 40 och uppgår till 20,8 msek (2,3 msek). Leasingskuld enligt IFRS 16 per 2021-01-01 uppgår till 1,6 msek och nyttjanderättstillgångar uppgår till 19,2 msek. Skillnaden mellan dessa två avser förutbetalda leasingkostnader om 0,5 msek som utgör en del av nyttjanderättstillgången men inte skulden. Nyttjanderättstillgången består av avtal för lokalen på Grev Ture gatan 18, 5 bilar och 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 tilläggsköpeskillningar.

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".

### *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.

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	<b>Förändring 10%, SEK mot USD</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årets resultat	107	23
Eget kapital	4 105	3 615
	<b>Förändring 10%, SEK mot CAD</b>	
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årets resultat	2 975	3 175
Eget kapital	31 819	22 064

**(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 2021 och 2020 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 260,2 msek (262,6 msek) och koncernens likvida medel till 204,6 msek (27,4 msek). En förändring av ränteläget med +/- 2 % skulle innebära en påverkan på räntenettet med +/- 4,1 msek (+/- 5,3 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 risklimiters 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. Kassafloodesprognoser 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 lånelimit/lånevillkor (där tillämpligt) på några av koncernens lånefaciliteter. 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	Mindre än	Mellan 1	Mellan 2	
Belopp i KSEK	1 år	och 2 år	och 5 år	Mer än 5 år
<b>Per 31 december 2021</b>				
Skulder till kreditinstitut	260 151		–	–
Leverantörsskulder	27 769	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	81 213	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>369 132</b>	–	–	–

Koncernen	Mindre än	Mellan 1	Mellan 2	
Belopp i KSEK	1 år	och 2 år	och 5 år	Mer än 5 år

**Per 31 december 2020**

Skulder till kreditinstitut	71 857		190 744	–
Leverantörsskulder	19 340	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	89 147	–	–	–
<b>Totalt</b>	<b>180 344</b>	<b>–</b>	<b>190 744</b>	<b>–</b>

**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.

<b>KSEK</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Total upplåning (not 34)	260 151	262 601
Avgår: likvida medel (not 31)	-204 613	-27 419
<b>Nettoskuld</b>	<b>55 538</b>	<b>235 182</b>
Totalt eget kapital	693 192	676 254
<b>Summa kapital</b>	<b>748 730</b>	<b>911 436</b>
<b>Skuldsättningsgrad</b>	<b>7,42%</b>	<b>25,80%</b>

**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, prissättningsjämsstjänst 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:

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående balans</b>	–	5 000
Erhållen ersättning, bortbokning från nivå 3	–	-5 000
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	–	–
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Det verkliga värdet i tabellen har sin grund på prognos från nettoresultatet av fasta intäkter vid försäljning av nyproducerade bostadsrätter (till bostadsrättsförening), mot kostnader i entreprenaden i byggprojekten. Prognos av projekten bygger till stor del på fasta intäkter samt kostnader, vilket ger en minimerad felmarginal till dess utfall.

#### 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 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 2021 är projekt Havstornet.

##### *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:

	2021-01-01	2020-01-01
Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Varuförsäljning	–	1 933
Intäkter från fastigheter	212 713	182 821
Intäkter från tjänster	14 903	22 260
<b>Summa rörelseintäkter per verksamhetsgren</b>	<b>227 617</b>	<b>207 015</b>

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 222,7 msek (204,5 msek) och Kanada 4,9 msek (2,5 msek).

Intäkterna på 212,7 msek (182,8 msek) från fastigheter består av: entreprenaduppdrag, 178,5 msek (119,2 msek), succesiv vinstavräkning 31,7 msek (61,1 msek), hyresintäkter om 2,5 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:

	2021-01-01	2020-01-01
Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Sverige	18 333	32 916
Kanada	397 451	338 623
<b>Summa anläggningstillgångar per geografisk marknad</b>	<b>415 783</b>	<b>371 539</b>

## **Not 6 Nettoomsättningens fördelning**

Nettoomsättningen fördelar sig på typ av intäkter enligt följande:

	2021-01-01	2020-01-01
<b>Koncernen</b>	2021-12-31	2020-12-31
Intäkter från fastigheter	212 712	182 822
Intäkter från Kraftverk	–	1 933
<b>Summa nettoomsättning per verksamhetsgren</b>	<b>212 712</b>	<b>184 755</b>

	2021-01-01	2020-01-01
<b>Moderföretaget</b>	2021-12-31	2020-12-31
Försäljning från tjänster	6 663	12 853
<b>Summa nettoomsättning per verksamhetsgren</b>	<b>6 663</b>	<b>12 853</b>

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	2021-01-01	2020-01-01
<b>Koncernen</b>	2021-12-31	2020-12-31
Sverige	210 248	180 352
Kanada	2 464	4 402
<b>Summa nettoomsättning per geografisk marknad</b>	<b>212 712</b>	<b>184 755</b>

#### Not 7 Moderföretagets försäljning till och inköp från koncernföretag

Moderföretaget har under året fakturerat dotterföretagen 2,3 msek (5,5 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

	2021-01-01	2020-01-01
<b>Koncernen</b>	2021-12-31	2020-12-31
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	1 330	1 328
Övriga rådgivningstjänster	70	76
	<b>1 400</b>	<b>1 404</b>
<b>BDO</b>		
Revisionsuppdrag	444	577
Övriga rådgivningstjänster	295	295
	<b>739</b>	<b>872</b>
<b>Summa</b>	<b>2 139</b>	<b>2 276</b>

	2021-01-01	2020-01-01
<b>Moderföretaget</b>	2021-12-31	2020-12-31
<b>PwC</b>		
Revisionsuppdrag	970	900
Övriga rådgivningstjänster	70	76
<b>Summa</b>	<b>1 040</b>	<b>976</b>

#### Not 9 Ersättning till anställda mm.

<b>Ersättningar till anställda</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Löner och ersättningar	24 504	21 766
Sociala kostnader	6 771	6 016
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	3 362	3 525
<b>Summa</b>	<b>34 638</b>	<b>31 307</b>

<b>Ersättningar till anställda</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
<b>Moderföretaget</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Löner och ersättningar	11 118	10 357
Sociala kostnader	4 033	3 504
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	2 217	2 278
<b>Summa</b>	<b>17 368</b>	<b>16 139</b>

#### 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.

	<b>2021-01-01</b>		<b>2020-01-01</b>	
	<b>2021-12-31</b>		<b>2020-12-31</b>	
	<b>Antal på balans-</b>	<b>Varav</b>	<b>Antal på balans-</b>	<b>Varav</b>
	<b>dagen</b>	<b>kvinnor</b>	<b>dagen</b>	<b>kvinnor</b>
<b>Koncernen</b>				
Styrelseledamöter	3	–	4	–
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	1	3	1
<b>Koncernen totalt</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>1</b>
<b>Moderföretaget</b>				
Styrelseledamöter	3	–	4	–
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	3	1	3	1
<b>Moderföretaget totalt</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>1</b>

#### Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	2021-01-01 2021-12-31	Varav kvinnor	2020-01-01 2020-12-31	Varav kvinnor
	Medelantal anställda		Medelantal anställda	
<b>Moderföretaget</b>				
Sverige	11	4	10	4
<b>Totalt i moderföretaget</b>	<b>11</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>4</b>
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	14	6	12	6
Kanada	9	1	9	1
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>23</b>	<b>7</b>	<b>21</b>	<b>7</b>
<b>Koncernen totalt</b>	<b>34</b>	<b>11</b>	<b>31</b>	<b>11</b>

### Ersättningar och övriga förmåner

#### Riktlinjer

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvode enligt årsstämman 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

**2021**

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

**2020**

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensionskost- nad	Summa
<i>VD/Styrelseledamot</i>					
Rickard Haraldsson*	2 567	–	–	766	3 333
<i>Styrelseordförande</i>					
Fredrik Alama	578	–	–	96	674
<i>Styrelseledamot</i>					
Fredrik Cederblom**	974	–	–	269	1 243
<b>Summa</b>	<b>4 119</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>1 131</b>	<b>5 250</b>

\* Lönekostnad för VD 2020 låg högre, då sparad semesterskuld har utbetalts.

\*\*Tidigare styrelseledamot, utträde i oktober 2020

**Not 10 Övriga rörelseintäkter och kostnader**

<b>Rörelseintäkter</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäljning av anläggningstillgångar	2 479	–
Management arvode	339	1 181
Övriga intäkter projektledning	11	6 600
Intäkter Restaurang Norrtälje Torn	5 656	5 539
Garantiåtagande	4 122	3 480
Övrigt	2 296	5 459
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>14 904</b>	<b>22 260</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Övriga Intäkter	–	–
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Övrigt	-24	-142
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-24</b>	<b>-142</b>

**Not 11 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2021-01-01	2020-01-01
<b>Koncernen</b>	2021-12-31	2020-12-31
Avyttring av dotterbolag/Brf	-7 215	-47 789
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>-7 215</b>	<b>-47 789</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Utdelning på aktier	–	1 432
Nedskrivning av aktier	–	-72 417
Avyttring av dotterbolag/Brf	6 222	
<b>Summa resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>6 222</b>	<b>-70 985</b>

Resultat från andelar i koncernföretag om – 7,2 msek avser avyttring av Djurgårdsbrunns Tennis 1 AB om 6,2 msek, avyttring av Restaurang Norrtälje Torn AB om -3,3 msek, Brf Havstornet om -1,7 msek, Brf Orangeriet om -10,8 samt avyttring av Dalringen Förvaltning AB om 2,4 msek och övrigt 0,08 msek.

Moderbolaget har erhållit utdelning på aktier från Västermalmsstrand om 0,0 msek (1,4 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.

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.

**Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag**

	2021-01-01	2020-01-01
<b>Koncernen</b>	2021-12-31	2020-12-31
Nedskrivning av aktier i intressebolag	-2 000	–
Resultat vid försäljning av intressebolag	-	
Resultat från kapitalandelar i intressebolag	3 090	4 007
<b>Summa resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures</b>	<b>1 090</b>	<b>4 007</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Resultat från kapitalandelar i intressebolag	–	–
<b>Summa resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

**Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2021-01-01	2020-01-01
<b>Moderföretaget</b>	2021-12-31	2020-12-31
Valutakursdifferens långfristiga fordringar	19 188	-32 831
<b>Summa</b>	<b>19 188</b>	<b>-32 831</b>

**Not 14 Finansiella intäkter och kostnader/ Ränteintäkter och räntekostnader**

	2021-01-01	2020-01-01
<b>Koncernen</b>	2021-12-31	2020-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Aktieutdelning	–	1 432
Ränteintäkter på utlåning	20 765	20 103
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	48 669	69 887
Valutakurseffekt på långfristiga fordringar	5 292	10 625
Övriga finansiella intäkter	130	6 293
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>74 857</b>	<b>108 340</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
<b>Finansiella kostnader</b>		
Nedskrivning finansiella anläggningstillgångar	–	-72 417
Räntekostnader		
- Ränta till kreditinstitut	-16 582	-26 416
- Ränta övriga	-13 677	-3 093
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	-37 856	-68 953
Valutakurseffekt på långfristiga fordringar	-11 154	-41 515
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-79 268</b>	<b>-212 393</b>
<b>Resultat från finansiella poster, netto</b>	<b>-4 412</b>	<b>-104 053</b>

	2021-01-01	2020-01-01
<b>Moderföretaget</b>	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter på utlåning	3 819	8 113
Ränteintäkter, koncernföretag	27 344	25 759
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar		26
Övriga finansiella intäkter	125	8 525
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>31 287</b>	<b>42 422</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader		
- skulder till ägare	-1 901	-1 899
- övriga	-1 913	-886
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	-7 045	-1 083
Övriga finansiella kostnader	–	-15 806
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-10 859</b>	<b>-19 674</b>
<b>Resultat från finansiella poster, netto</b>	<b>20 428</b>	<b>22 748</b>

## Not 15 Innehav i intresseföretag

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	820	808
Investering	–	20
Försäljning av innehav	–	-8
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>820</b>	<b>820</b>
Ingående förändringar av kapitalandel	-490	20 419
Förändringar av kapitalandel i intresseföretag	-88	-20 909
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-578</b>	<b>-490</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>242</b>	<b>330</b>

Nedan anges de intresseföretag som styrelsen anser är väsentliga för koncernen per 31 december 2021. 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 2021 och 2020:

### 2021-12-31

Namn	Registreringsland	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Ägarandel
Playce AB	Sverige	27 984	27 332	–	-1 397	33%
Playce Ett AB	Sverige	432	267	–	-18	33%
		<b>28 415</b>	<b>27 599</b>	<b>–</b>	<b>-1 415</b>	

### 2020-12-31

Namn	Registreringsland	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Ägarandel
Playce AB	Sverige	25 467	24 618	–	-762	33%
Playce Ett AB	Sverige	340	199	–	-69	33%
		<b>25 807</b>	<b>24 817</b>	<b>–</b>	<b>-831</b>	

**Not 16 Innehav i joint ventures**

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	5 757	1 557
Omklassificering	–	4 200
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 757</b>	<b>5 757</b>
Ingående förändringar av kapitalandel	-202	502
Förändringar av kapitalandel i intresseföretag	-2 452	-704
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-2 654</b>	<b>-202</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 102</b>	<b>5 555</b>

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;

**2021-12-31**

<b>Namn</b>	<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>Intäkter</b>	<b>Kostnader</b>	<b>Ägarandel</b>
Fröjden/koncernen	4 273	2 604	2 935	-3 837	50%
Västermalms Strand Holding AB	2 871	689	2 406	-2 190	50%
Arkensvik A/koncernen	5 154	258	4 564	-722	50%
	<b>12 298</b>	<b>3 551</b>	<b>9 905</b>	<b>-6 749</b>	

**2020-12-31**

<b>Namn</b>	<b>Omsättningstillgångar</b>	<b>Kortfristiga skulder</b>	<b>Intäkter</b>	<b>Kostnader</b>	<b>Ägarandel</b>
Fröjden AB	4 417	1 842	2 768	-2 911	50%
Västermalms Strand Holding AB	2 862	852	2 288	-2 427	50%
Arkensvik AB	9 550	434	9 862	-1 560	50%
	<b>16 829</b>	<b>3 127</b>	<b>14 918</b>	<b>-6 898</b>	

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

**Not 17 Bokslutsdispositioner**

	<b>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
<b>Moderföretaget</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förändring periodiseringsfond	26 500	–
Erhållna koncernbidrag	–	6 348
Lämnade koncernbidrag	-5 504	–
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>20 996</b>	<b>6 348</b>

**Not 18 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat**

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Aktuell skatt för året	–	-3 084
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	5 904	–
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	–	30
<b>Summa inkomstskatt</b>	<b>5 904</b>	<b>-3 054</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Uppskjuten skattekostnad/intäkt avseende temporära skillnader	–	-3 082
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>–</b>	<b>-3 082</b>

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Resultat före skatt	-14 740	-145 216
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	3 037	31 076
Ej skattepliktiga intäkter	1 408	11 301
Ej avdragsgilla kostnader	-553 259	-801
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	546 927	-43 378
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats		
Effekt av utländska skattesatser	1 755	1 669
Skatt hänförlig till tidigare årsresultat	5 904	30
Övrigt	132	-2 952
<b>Inkomstskatt</b>	<b>5 904</b>	<b>-3 054</b>

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Moderföretaget</b>		
Resultat före skatt	18 727	-104 902
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-3 858	22 449
Ej skattepliktiga intäkter	78	307
Ej avdragsgilla kostnader	-119	-763
Återföring periodiseringsfond	-28 090	–
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	32 990	-20 767
Övrigt KB	-1 001	-4 308
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>–</b>	<b>-3 082</b>
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	-40,05%	2,10%
Vägd genomsnittlig skattesats i moderföretaget är:	0,00%	2,94%

Inkomstskatten på resultatet skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av effektiv skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

**Not 19 Valutakursdifferenser**

Valutakursdifferenser har redovisats i resultaträkningen enligt följande:

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
<b>Koncernen</b>		
Finansiella poster netto	4 953	-29 959
<b>Summa valutakurseffekter, netto</b>	<b>4 953</b>	<b>-29 959</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Finansiella poster netto	12 143	-33 889
<b>Summa valutakurseffekter, netto</b>	<b>12 143</b>	<b>-33 889</b>

**Not 20 Immateriella tillgångar**

2021-12-31

	Balanserade utvecklings- utgifter	Summa
<b>Koncernen</b>		
Ingående redovisat värde	15	15
Avskrivningar	-15	-15
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Anskaffningsvärde	2 121	2 121
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-2 121	-2 121
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2020-12-31

	Balanserade utvecklings- utgifter	Summa
<b>Koncernen</b>		
Ingående redovisat värde	385	385
Avskrivningar	-370	-370
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
Anskaffningsvärde	2 121	2 121
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-2 106	-2 106
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

Moderföretaget innehar följande immateriella anläggningstillgångar:

**Moderföretaget**

**2021-12-31**

	Balanserade utvecklings- utgifter	Summa
<b>Moderföretaget</b>		
Ingående redovisat värde	12	12
Avskrivningar	-12	-12
<b>Utgående redovisat värde</b>	–	–
Anskaffningsvärde	244	244
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-244	-244
<b>Utgående redovisat värde</b>	–	–

**2020-12-31**

	Balanserade utvecklings- utgifter	Summa
<b>Moderföretaget</b>		
Ingående redovisat värde	61	61
Avskrivningar	-49	-49
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
Anskaffningsvärde	244	244
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-232	-232
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

**Not 21 Förvaltningsfastigheter**

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående redovisat värde	–	–
Omklassificering	26 078	–
Justering verkligt värde förvaltningsfastigheter	23 061	–
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 138</b>	<b>–</b>

**Redovisade belopp i resultaträkningen avseende förvaltningsfastigheter:**

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Hysesintäkter	2 464	2 470
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	-1 301	-1 362
<b>Summa</b>	<b>1 163</b>	<b>1 108</b>

**Leasingavtal**

Bolaget innehar för tillfället en förvaltningsfastighet i Kanada. Fastigheten leasas till en hyresgäst med ett långfristigt operationellt leasingavtal 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 "Värdetförändring förvaltningsfastigheter". Verkligt värde fastställdes, vid årsskiftet 2021, utifrån en extern värdering.

Värderingen för den kanadensiska fastigheten har gjorts gjord 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 marknadens riskränta, 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, 2021-11-01, %**

– Textile Real Estate Corp., Ajax, Durham, Ontario	5,25
--	------

**Textile Real Estate Corp.**

– Driftsöverskott	2 580 tsek
– Marknadsvärde enl. kassaflödesmodell (2 580/5.25%)	49,1 msek
– Jämförelse av värdering av liknande fastigheter	50,2 msek

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:

<b>Förändring värdering 2021-11-01</b>	<b>+1%</b>	<b>-1%</b>
<i>Diskonteringsränta, tkr</i>	-7 862	11 561
<i>Hyresvärde, tkr</i>	528	-528

## Not 22 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen äger via dotterbolag ett kraftverk i Ajax, Ontario, Kanada. Byggnader och mark är upptaget till ett värde av 335,5 msek (311,9 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 2021 har projektering fortlöpt, samt diskussioner med finansiärer påbörjats. Koncernen förväntar sig att det förberedande arbetet är färdigställt under andra halvåret 2022.

Koncernen tog under föregående 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 395 msek (387 msek).

Koncernens styrelse har med stöd av värderingen och tilltro till projektet beslutat att inte göra någon förändring av upptaget värde i balansräkningen. 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 2022 om finansieringslösning dröjer eller om väsentliga antaganden utvecklas negativt.

I värderingen har kapacitetsutnyttjandet för EI beräknats till 93%. Genomsnittlig rörelsemarginal är 53,5% under prognosperioden och framtida Elpriser är enligt en rapport från Power Advisory Group i Kanada \$100.83/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 +2% förändra värdet med 23 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 76 msek.

	Scenario			Värdering			Differens	
	Bas	Scenario 1	Scenario 2	Bas	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 1	Scenario 2
<b>Intäkter</b>								
Kapacitetsutnyttjande EI	93%	+2%	-3%	360	383	326	23	(34)
Pris EI - Fast pris kontrakt	\$139.34/Mwh			360	N/A	N/A	-	-
Marknads pris EI - Efter Fast pris kontraktets utgång 2034	\$100.83/MWh	5%	-5%	360	378	342	18	(18)
<b>Kostnader</b>								
Bränslekostnader	\$23/ton	+5%	-5%	360	356	364	(4)	4
Total Kostnad sålda varor		+5%	-5%	360	353	367	(7)	7
Rörelsekostnader		+5%	-5%	360	343	377	(17)	17
<b>CAPEX, Marginal, WACC</b>								
CAPEX		+5%	-5.0%	360	329	391	(31)	31
Rörelsemarginal	53.5%	+5%	-5%	360	429	291	69	(69)
WACC	10.00	1.00%	-0.50%	360	284	402	(76)	42

2021-12-31

	Byggnader och mark	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
<b>Koncernen</b>			
Ingående redovisat värde	353 911	11 728	365 639
Inköp/uppbyggnad	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
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>349 867</b>	<b>16 779</b>	<b>366 646</b>
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
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>349 867</b>	<b>16 779</b>	<b>366 646</b>

2020-12-31

	Byggnader och mark	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
<b>Koncernen</b>			
Ingående redovisat värde	455 622	5 893	461 515
Inköp/uppbyggnad	5 950	2 535	8 485
Avskrivningar	-15 422	-1 016	-16 438
Om klassificeringar	-54 102	4 320	-49 782
Omräkningsdifferenser	-38 137	-4	-38 141
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>353 911</b>	<b>11 728</b>	<b>365 639</b>
Anskaffningsvärde	407 470	8 428	415 898
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-15 422	-1 016	-16 438
Om klassificeringar	–	4 320	4 320
Omräkningsdifferenser	-38 137	-4	-38 141
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>353 911</b>	<b>11 728</b>	<b>365 639</b>

Moderföretaget innehar följande materiella anläggningstillgångar:

2021-12-31

	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
<b>Moderföretaget</b>		
Ingående redovisat värde	801	801
Inköp/upparbetning	–	–
Avskrivningar	-50	-50
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>751</b>	<b>751</b>
Anskaffningsvärde	1 913	1 913
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-1 162	-1 162
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>751</b>	<b>751</b>

Moderföretaget

2020-12-31

	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
<b>Moderföretaget</b>		
Ingående redovisat värde	675	675
Inköp/upparbetning	151	151
Avskrivningar	-25	-25
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>801</b>	<b>801</b>
Anskaffningsvärde	1 913	1 913
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-1 112	-1 112
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>801</b>	<b>801</b>

**Not 23 Övriga långfristiga fordringar**

	2021-01-01	2020-01-01
<b>Koncernen</b>	2021-12-31	2020-12-31
Lån till Equity US koncernen	39 049	35 363
Lån till Enterprise koncernen	77 343	64 248
Lån till övriga	4 191	3 393
<b>Summa</b>	<b>120 583</b>	<b>103 003</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Lån till övriga	4 339	3 373
<b>Summa</b>	<b>4 339</b>	<b>3 373</b>

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

Övriga långfristiga fordringar 120,6 msek (103,0 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 39 msek (35 msek). Lånen till Enterprise koncernen uppgick till 77 msek (64 msek) en ökning mellan åren med 13 msek.

**Not 24 Uppskjuten skatt**

	2021-01-01	2020-01-01
<b>Koncernen</b>	2021-12-31	2020-12-31
<b>Uppskjutna skatteskulder</b>		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	–	–
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas inom 12 månader	–	–
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	1 153	–
- uppskjutna skattefordringar som ska utnyttjas inom 12 månader	–	–
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>1 153</b>	<b>–</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder, netto</b>	<b>1 153</b>	<b>–</b>

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

**Not 25 Andelar i koncernföretag**

<b>Moderföretaget</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	889 241	866 937
Kapitaltillskott	66 148	22 304
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>955 388</b>	<b>889 241</b>
Ingående nedskrivningar	-439 554	-439 554
Avyttringar	-25	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-439 579</b>	<b>-439 554</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>515 809</b>	<b>449 687</b>

Moderföretaget innehar andelar i följande dotterbolag:

Namn	Organisations-nummer	Säte	Kapitalandel	Antal andelar	Redovisat värde	
					2021-12-31	2020-12-31
Djurgårdsbrunns Tennis AB	556708-0204	Stockholm	100%	1 000	100	100
Index Residence AB	556697-2906	Stockholm	100%	1 000	123 136	123 136
Index Asset Management AB	556711-6586	Stockholm	100%	1 000	10 522	3 822
Index Housing Holding AB	559051-9350	Stockholm	100%	500	450	450
Hornsbergs Intressenter AB	556717-7885	Stockholm	100%	1 000	100	100
Index Energy Canada AB	559068-5763	Stockholm	100%	500	349 967	290 720
Djurgårdsbrunns Tennis 1 AB	559261-9653	Stockholm	100%	0	0	25
Index Real Estate Sweden AB	559292-4749	Stockholm	100%	100	250	50
Index International US Holding		USA	100%	1 000	31 284	31 284
Textile Real Estate Corp		Kanada	100%	100		
Index Environmental Corp		Kanada	70%	700		
Index Development Canada Corp		Kanada	100%	100		
					<b>515 810</b>	<b>449 687</b>

## Not 26 Finansiella instrument per kategori

Tillgångar i balansräkningen	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Summa
<b>2021-12-31</b>			
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
<b>Summa</b>	<b>80 209</b>	<b>535 517</b>	<b>615 726</b>
<b>2020-12-31</b>			
Övriga långfristiga fordringar	–	103 003	103 003
Värdepapper	61 940	–	61 940
Kundfordringar	–	20 249	20 249
Övriga fordringar	–	328 832	328 832
Likvida medel	–	27 419	27 419
<b>Summa</b>	<b>61 940</b>	<b>479 503</b>	<b>541 443</b>

### Koncernen

Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
<b>2021-12-31</b>			
Upplåning	–	260 151	260 151
Övriga långfristiga skulder	–	22 658	22 658
Leverantörsskulder	–	27 769	27 769
Övriga skulder	–	81 213	81 213
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>391 790</b>	<b>391 790</b>
<b>2020-12-31</b>			
Upplåning	–	262 601	262 601
Obligationslån	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	–	4 900	4 900
Leverantörsskulder	–	19 340	19 340
Derivatinstrument	–	–	–
Övriga skulder	–	89 147	89 147
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>375 988</b>	<b>375 988</b>

**Moderföretaget**

<b>Tillgångar i balansräkningen</b>	<b>Lånefordringar och kundfordringar</b>	<b>Summa</b>
<b>2021-12-31</b>		
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
<b>Summa</b>	<b>284 699</b>	<b>284 699</b>
<b>2020-12-31</b>		
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	26 980	26 980
Andra långfristiga fordringar, se not 23	46 809	46 809
Kundfordringar	2 020	2 020
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	12 323	12 323
Övriga fordringar	60 644	60 644
Kassa och Bank	10 732	10 732
<b>Summa</b>	<b>159 508</b>	<b>159 508</b>

**Moderföretaget**

<b>Skulder i balansräkningen</b>	<b>Övriga finansiella skulder</b>	<b>Summa</b>
<b>2021-12-31</b>		
Leverantörsskulder	1 369	1 369
Kortfristiga skulder till koncernföretag	318 651	318 651
Övriga skulder	35 070	35 070
<b>Summa</b>	<b>355 090</b>	<b>355 090</b>
<b>2020-12-31</b>		
Leverantörsskulder	947	947
Kortfristiga skulder till koncernföretag	158 300	158 300
Övriga skulder	33 220	33 220
<b>Summa</b>	<b>192 467</b>	<b>192 467</b>

**Not 27 Kundfordringar****Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	29 174	20 249
<b>Kundfordringar - netto</b>	<b>29 174</b>	<b>20 249</b>

## Kundfordringar fördelade per valuta

<b>Koncernen</b>	2021-12-31	2020-12-31
SEK	28 391	13 138
CAD	783	7 111
	<b>29 174</b>	<b>20 249</b>

	2021-12-31	2020-12-31
Fullgoda kundfordringar	29 174	20 249
	<b>29 174</b>	<b>20 249</b>

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**

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	533	2 020
<b>Kundfordringar - netto</b>	<b>533</b>	<b>2 020</b>

**Not 28 Övriga fordringar**

<b>Koncernen</b>	2021-12-31	2020-12-31
Reversfordringar	176 519	328 183
Övriga fordringar	4 627	649
<b>Summa</b>	<b>181 146</b>	<b>328 832</b>

<b>Moderbolaget</b>	2021-12-31	2020-12-31
Reversfordringar	30 327	60 599
Övriga fordringar	6	45
<b>Summa</b>	<b>30 333</b>	<b>60 644</b>

**Not 29 Varulager**

<b>Bokfört värde varulager</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bostadsrättslägenheter	0	86 845
Råvaror och förnödenheter	0	128
Pågående arbete	967	47
Lager av värdepapper	80 209	61 940
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>81 176</b>	<b>148 960</b>

Upptaget värde av bostadsrättslägenheter 0,0 msek (86,8 msek) bestående av Brf Orangeriet som avkonsoliderats under 2021 och omklassificerats till övriga fordringar.

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 Index Alternative Equity AB 62,4 msek (54,9 msek), samt Index Alternative Investment 2 AB, 17,8 msek (7,1 msek).

**Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	4	279
Förutbetalda hyresutgifter	476	495
Depositionskonton	71	327
Övriga förutbetalda kostnader	6 920	10 528
Upplupna intäkter	11 051	6 790
<b>Summa</b>	<b>18 522</b>	<b>18 419</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Förutbetald hyra	476	482
Förutbetalda försäkringspremier	4	278
Övriga förutbetalda kostnader	4 536	8 749
<b>Summa</b>	<b>5 016</b>	<b>9 509</b>

**Not 31 Likvida medel/Kassa och bank**

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Banktillgodohavanden	204 613	27 419
<b>Summa</b>	<b>204 613</b>	<b>27 419</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Banktillgodohavanden	197 280	10 732
<b>Summa</b>	<b>197 280</b>	<b>10 732</b>

**Not 32 Upparbetade intäkter men ej fakturerade**

Fakturerade men ej upparbetade intäkter om 31,7 msek avser avtalskunder och härrör sig från den successiva vinstavräkningen som redovisas gällande projekt Brf Orangeriet (61 msek föregående år avser Havstornet).

Upparbetade intäkter i Index Asset management uppgår till 4,5 msek (6,6 msek) och avser Havstornet samt Orangeriet.

**Not 33 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Aktiekapital</b>
<b>Per 1 januari 2020</b>		
A-aktier	5 000	500 000
B-aktier	95 000	9 500 000
<b>Per 31 december 2020</b>	100 000	10 000 000
A-aktier	5 000	500 000
B-aktier	95 000	9 500 000
<b>Per 31 december 2021</b>	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.

<b>Förslag till vinstdisposition</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Styrelsen föreslår att tillförfogande stående vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	331 341 992	479 873 407
Fond till utvecklingsutgifter	–	12 180
Årets resultat	-8 837	-148 543 595
Disponeras så att i ny räkning överförs	331 333 155	331 341 992

## Not 34 Upplåning

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Långfristig</b>		
Banklån	–	190 744
	–	<b>190 744</b>
<b>Kortfristig</b>		
Banklån	260 151	71 857
	<b>260 151</b>	<b>71 857</b>
<b>Summa upplåning</b>	<b>260 151</b>	<b>262 601</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Långfristig</b>		
Banklån	9 451	8 557
<b>Summa upplåning</b>	<b>9 451</b>	<b>8 557</b>

### Upplåning

Koncernen har omklassificerat långfristiga lån 0 msek (190,7 msek) då lånen förfaller eller amorteras under 2022.

Kortfristiga skulder om 260,2 msek (71,9 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 2021 så har den svenska verksamheten inte använt möjligheten till ytterligare finansiering. Den svenska verksamheten har utnyttjat 181,9 msek vilket avser 20,1 musd, 2020 uppgick den siffran till 171 msek vilket avser 20,9 musd.

Koncernen har under 2022 amorterat 179 msek, motsvarande 19,1 musd. Koncernen avser att amortera hela beloppet under 2022.

Kraftverket i Kanada har under året amorterat 2,0 mcad, motsvarande 14,1 msek. Utestående lån på 56,5 msek (71,9 msek).

Lånet i textilfabriken i Kanada om 21,7 msek (19,6 msek) har omklassificerats från långfristigt till kortfristigt då lånet refinansierats under 2022.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut utgör fastighetsinteckning.

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

	Redovisat värde		Verkligt värde	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till kreditinstitut	–	190 744	–	190 744
<b>Summa långfristig upplåning</b>	–		–	<b>190 744</b>

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

**Not 35 Övriga långfristiga skulder**

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Övriga lån	8 597	–
Medlemsinsatser Brf Orangeriet	–	4 900
Index Equity Sweden AB	13 662	–
Övrigt	400	–
<b>Summa</b>	<b>22 659</b>	<b>4 900</b>

**Not 36 Övriga skulder**

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>BFN</b>	
Skuld till ägare	51 331	47 864
Moms	9 195	7 530
Sociala avgifter och personalens källskatt	1 221	1 155
Övriga låneskulder	17 206	33 244
Övriga poster	2 259	-46
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>81 213</b>	<b>89 747</b>

**Moderföretaget**

Skulder till ägare	34 238	32 387
Sociala avgifter och personalens källskatt	832	833
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>35 070</b>	<b>33 220</b>

**Not 37 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	9 996	11 990
Upplupna löner	–	385
Semesterlöneskuld	1 413	1 004
Skuld för sociala avgifter	443	1 226
Upplupna kost avseende saneringskostnader	–	400
Övriga upplupna kostnader	8 344	8 084
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>20 196</b>	<b>23 089</b>

<b>Moderföretaget</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	–	197
Semesterlöneskuld	967	842
Upplupna löner	–	43
Skuld för sociala avgifter	303	1 226
Upplupna revisionsarvoden	900	976
Övriga upplupna kostnader	2 521	3 723
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>4 691</b>	<b>7 008</b>

**Not 38 Ställda säkerheter**

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	78 212	84 155
Pantsatt lånefordran	12 523	302 674
	<b>90 735</b>	<b>386 829</b>

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

**Not 39 Eventualförpliktelser**

<b>Moderföretaget</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Generellt borgensåtagande för dotterföretagslån	172 489	162 544
Generellt borgensåtagande för andra företagslån	1 224 418	1 252 081
	<b>1 396 907</b>	<b>1 414 624</b>

**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 (1,7 msek) per år.

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

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Bruttoskulder avseende finansiell leasing - minimileaseavgifter		
Inom 1 år	3 253	2 042
Mellan 1–5 år	17 590	220
	<b>20 843</b>	<b>2 262</b>
<b>Nuvärde på skulder avseende operationell leasing</b>	<b>20 843</b>	<b>2 262</b>

Kostnader för operationell leasing i koncernen har under räkenskapsåret uppgått till 3,3 msek (2,0 msek).

**Operationella leasingavtal där ett koncernföretag är leasinggivare**

Framtida minimileasingavgifter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Inom 1 år	2 543	2 304
Mellan 1–5 år	11 867	10 751
<b>Summa</b>	<b>14 409</b>	<b>13 055</b>

Företaget har endast ett pågående hyreskontrakt. Textile Real Estate LLC är leasinggivare och kontraktet löper till 31 augusti 2024.

## Not 41 Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Inga ersättningar har utbetalts till anställda efter avslutad anställning.

Koncernen	2021	2020
Redovisning i resultaträkningen avseende:		
Kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner	–	–
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

## Not 42 Övriga ej likviditetspåverkande poster

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Orealiserade resultat i dotterföretag/intressebolag	1 505	16 178
Nedskrivning byggnad	–	-72 417
Kursdifferenser	-9 489	-23 666
Övrigt	18	-4
<b>Summa</b>	<b>-7 966</b>	<b>-83 943</b>
<b>Moderföretaget</b>		
Orealiserade valutakursdifferenser	13 161	-9 518
Finansiella resultatposter	–	-72 417
<b>Summa</b>	<b>13 161</b>	<b>-81 935</b>

**Not 43 Nettoskuld**

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Likvida medel	204 613	27 419
Låneskulder - förfaller inom ett år	-260 151	-71 857
Låneskulder - förfaller efter ett år	–	-190 744
<b>Nettoskuld</b>	<b>-55 538</b>	<b>-235 182</b>

<b>Koncernen</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Likvida medel	204 613	27 419
Bruttoskuld - bunden ränta	-260 151	-190 744
Bruttoskuld - rörlig ränta	–	-71 857
<b>Nettoskuld</b>	<b>-55 538</b>	<b>-235 182</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Likvida medel	197 280	10 732
Låneskulder - förfaller inom ett år	–	–
Låneskulder - förfaller efter ett år	9 451	8 557
<b>Nettoskuld</b>	<b>206 731</b>	<b>19 289</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Likvida medel	197 280	10 732
Bruttoskuld – bunden ränta	9 451	8 557
Bruttoskuld – rörlig ränta	–	–
<b>Nettoskuld</b>	<b>206 731</b>	<b>19 289</b>

**Not 44 Transaktioner med närstående**

<i>(a) Försäljning av tjänster</i>	2021	2020
Försäljning av tjänster:		
- Index Equity AB	–	1 007
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>1 007</b>
<i>(b) Köp av tjänster</i>	2021	2020
Köp av tjänster:		
- Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad marknadsföring)	–	–
- Nyckelpersoner i ledande ställning (konsultkostnad övrigt)	–	–
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

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

*(c) Ersättning till ledande befattningshavare*

Följande transaktioner har skett med närstående:

	2021	2020
Löner och andra kortfristiga ersättningar	2 283	4 119
Andra långfristiga ersättningar	449	1 131
<b>Summa</b>	<b>2 733</b>	<b>5 250</b>

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

**Not 46 Lån till närstående**

<b>Lån till närstående</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Lån till företag med betydande inflytande över företaget (netto)		
Vid årets början	244 761	490 037
Omklassificering	-8	-159 706
Lån som upptagits under året	59 707	70 752
Amorterade belopp	-91 284	-133 782
Ränteintäkter	17 833	21 866
Erlagd ränta	-2 309	-3 327
Kursdifferenser	24 455	-41 079
<b>Vid årets slut</b>	<b>253 156</b>	<b>244 761</b>

**(d) Lån till närstående**

Totala fordringar till närstående företag uppgår till 253,2 msek (244,8 msek).

Fodringarna delas in i fordringar på systerkoncernen Index Enterprise LLC om 107,6 msek (118,1 msek), fordringar på systerkoncernen Index Equity US LLC om 41,8 msek (37,7 msek), fordringar på systerkoncernen Index Equity Sweden 12,0 msek (17,6 msek) samt fordringar på intressebolaget Placye AB 11,4 msek (9,5 msek).

Vidare har koncernen lån till närstående i form av lager av värdepapper på 80,2 msek (62,0 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**

<b>Lån från närstående</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Lån från företag med betydande inflytande över företaget (netto)		
Vid årets början	75 950	60 748
Lån som upptagits under året	14 847	10 877
Amorterade belopp	-9 505	-4 312
Räntekostnader	3 838	3 047
Utbetald/erhållen ränta	-514	-
Kursdifferenser	2 598	-3 329
Omklassificering	-12 226	8 919
<b>Vid årets slut</b>	<b>74 988</b>	<b>75 950</b>

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.

## Not 47 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Koncernen har i februari 2022 amorterat 179 msek eller motsvarande 19,1 musd avseende finansieringsramen som tecknats tillsammans med systerkoncernen Index Enterprice LLC. Koncernen förväntar att amortera resterande del under innevarande räkenskapsår.

I Orangeriet har vi per dagens datum tecknat 91 utav 92 bostadsrätter. Tillträde till bostadsrätterna i Orangeriet sker i omgångar, varav den sista omgången sker i september 2022. Inflyttning i Brf Orangeriet pågår och i 50 av de sålda bostadsrätterna har köparna flyttat in vid tidpunkten för årsredovisningens framläggande. Slutavräkning är planerad att ske under senare delen av året.

I Kista Äng, del av fastighet Akalla 4:1, är avsikten att uppföra ca 200 yt-effektiva hyresrätter. Projektering fortlöper planenligt och koncernen planerar att upphandla entreprenader, samt tillträda marken under senare delen av 2022.

Koncernen har ett markanvisningsavtal med Österåker kommun för en större bostadsutveckling med utsikt över vattnet längs Åkersberga kanal utmed Trälhavet. Förstudier och detaljplanearbete har påbörjats för området som består av cirka 45 000 kvm byggnadsyta, eller motsvarande upp till cirka 550 bostäder.

Koncernen har ingått ett JV tillsammans med Frigg Management AB avseende kvarteren Traversen 11 & 12 i Sollentuna kommun i Stockholms län. Kvarteren motsvarar ca 16 000 ljus BTA och avsikten är uppföra ca 200 hyresrätter. Detaljplanearbetet förväntas bli klar under 2023 med målsättning att ha första inflyttning under 2025.

Koncernen har ingått ett förvärvsavtal tillsammans med GretaBo avseende en företagspark i Ersmark, Skellefteå. Fastigheten om drygt 100 000 kvadratmeter består idag av drygt 21 000 kvm uthyrningsbar yta och mer går att tillföra.

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 2022.

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

Processen kring refinansiering och kapitalisering av Kraftverket i Kanada fortlöper och förväntas bli klar under tredje kvartalet 2022. Planering för genomförande av tilläggsinvesteringen pågår och förväntas kunna finansieras och påbörjas till hösten 2022.

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

# Deltagare

**INDEX INVEST INTERNATIONAL AB (PUBL)** 556561-0770 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kjell Fredrik Alamaa

Fredrik Alamaa

2022-06-28 07:51:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bjarne Borg

Bjarne Borg

2022-06-28 12:07:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICKARD HARALDSSON

Rickard Haraldsson

2022-06-28 07:13:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

2022-06-28 17:03:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



2022063006050

# 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 2021.

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 2021 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 2021 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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.

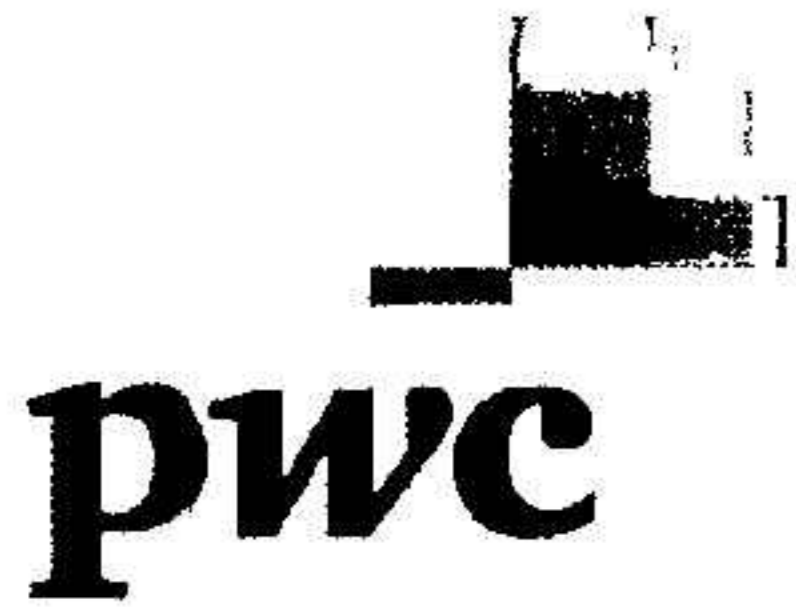
### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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 revisions sed 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.



2022063006051

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 2021 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 revisionssed 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](http://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

2022063006052

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

***2022-06-28 17:04:18 UTC***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2022063006053