20240701101865

Index Invest International AB (publ)

Org nr 556561-0770

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Index Invest International AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-27. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-27.

Rickard Haraldsson, VD

Innehåll

Förvaltningsberättelse 5
Information om verksamheten 5
Ägarförhållanden 5
Verksamheten 5
Väsentliga händelser under 2023 5
Resultat och ställning 2023 7
Verksamhetens utveckling 7
Koncern 7
Kassaflödet 7
Likviditeten 8
Övriga fastighetsprojekt 8
Organisation 8
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer i verksamheten 8
Affärsrisk 8
Valutarisk 8
Investeringsrisk 8
Finansieringsrisk 9
Likviditetsprognos kommande 12 månader 9
Övriga risker 9
Förväntad framtida utveckling 9
Förslag till disposition av moderbolagets vinst: 10
Till årsstämman förfogande står: * 10
Koncernens rapport över totalresultat 11
Koncernens rapport över finansiell ställning 12
Koncernens rapport över finansiell ställning, forts. 13
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 14
Koncernens rapport över kassaflöden 15
Moderbolagets resultaträkning 16
Moderbolagets balansräkning 17
Moderbolagets balansräkning, forts. 18
Moderbolagets förändringar i eget kapital 19
Moderbolagets kassaflödesanalys 20
Noter 21
Not 1 Allmän information 21
Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper 21
2.1 Grund för rapporternas upprättande 21
2.2 Koncernredovisning 21
2.3 Omräkning av utländsk valuta 23

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 2 / 66

2.4 Immateriella tillgångar 23
2.5 Materiella anläggningstillgångar 23
2.6 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar 24
2.7 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning 24
2.8 Finansiella instrument-generellt 24
2.9 Derivatinstrument 27
2.10 Varulager 27
2.11 Kundfordringar 27
2.12 Likvida medel 27
2.13 Leverantörsskulder 27
2.14 Skulder till kreditinstitut 28
2.15 Låneutgifter 28
2.16 Avsättningar 28
2.17 Aktuell och uppskjuten skatt 28
2.18 Ersättningar till anställda 29
2.19 Intäktsredovisning 29
2.20 Leasing 30
2.21 Kassaflödesanalys 31
2.22 Aktiekapital 31
2.23 Segmentsredovisning 31
2.24 Moderbolagets redovisningsprinciper 31
Not 3 Finansiell riskhantering 32
3.1 Finansiella riskfaktorer 32
3.2 Hantering av kapitalrisk 34
3.3 Beräkning av verkligt värde 35
Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar 35
Not 5 Segmentsinformation 36
Not 6 Nettoomsättningens fördelning 37
Not 7 Moderbolagets försäljning till och inköp från koncernbolag 37
Not 8 Ersättningar till revisorerna 38
Not 9 Ersättning till anställda mm 38
Not 10 Övriga rörelseintäkter och kostnader 41
Not 11 Resultat från andelar i koncernbolag 41
Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag 42
Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar 42
Not 14 Finansiella intäkter och kostnader/ Ränteintäkter och räntekostnader 43
Not 15 Innehav i intresseföretag 44
Not 16 Innehav i joint ventures 45
Not 17 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat 46
Not 18 Valutakursdifferenser 47
Not 19 Förvaltningsfastigheter 47
Not 20 Materiella anläggningstillgångar 48

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 3 / 66

Not 21 Övriga långfristiga fordringar 50
Not 22 Uppskjuten skatt 50
Not 23 Andelar i koncernbolag 51
Not 24 Finansiella instrument per kategori 52
Not 25 Kundfordringar 54
Not 26 Övriga fordringar 54
Not 27 Varulager 55
Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 55
Not 29 Likvida medel/Kassa och bank 55
Not 30 Upparbetade intäkter men ej fakturerade 55
Not 31 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital 56
Not 32 Upplåning 57
Not 33 Övriga långfristiga skulder 58
Not 34 Övriga skulder 58
Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 58
Not 36 Ställda säkerheter 59
Not 37 Eventualförpliktelser 59
Not 38 Investeringsåtagande 59
Not 39 Leasingavtal 60
Not 40 Övriga avsättningar 60
Not 41 Övriga ej likviditetspåverkande poster 61
Summa övriga ej likviditetspåverkande poster 61
Not 42 Nettoskuld 61
Not 43 Transaktioner med närstående 62
Not 44 Lån till närstående 63
Not 45 Lån från närstående 63
Not 46 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång 64

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 4 / 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 2023.

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 intresseföretag 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 2023

Omvärld

Under de senaste åren har flertalet omvälvandande händelser skett i vår omvärld med först Covid-19-pandemin och efter det Rysslands orättfärdiga invasion av Ukraina. Till följd har vi sett kostnadsinflation, högre räntor och en avvaktande finans och bostadsmarknad.

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

Koncernen

Under 2019 tecknade Index Invest International AB (publ) tillsammans med sin systerkoncern Index Enterprise LLC (USA) en finansieringsram om 2 miljarder kronor med ett internationellt finansinstitut. Finansieringen löper på i 5 år och har använts för fastighetsinvesteringar i Sverige och USA. Den svenska verksamheten har sedan ingången av finansieringsramen inte använt möjligheten till ytterligare finansiering och har under 2023 i stället valt att amortera 0,5 msek (179 msek). Kvarvarande lån i den svenska verksamheten är 9,6 msek (10,5 msek).

Koncernen har under 2023 fortsatt att utveckla verksamheten i Sverige.

Koncernen har förvärvat fastigheten Nänninge 5:19 och är på väg att förvärva Nänninge 5:8 i Norrtälje kommun. Fastigheterna har över 100 hektar markyta, vilket möjliggör cirka 100 bostäder i form av villor och radhus samt ett Hotell.

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 5 / 66

Koncernen har ingått avtal om att förvärva fastigheterna Räfsja 4:5 och Räfsja 4:6 i Norrtälje kommun. Fastigheterna har över 40 hektar utvecklingsyta, motsvarande cirka 300 enheter i form av villor och radhus.

Koncernen har ett framtida projekt i Kista Äng, bestående av cirka 14 700 ljus BTA, varvid koncernen planerar att uppföra ca 270 hyreslägenheter. Detaljplan vann laga kraft under 2021 och koncernen har under året förlängt avtalet om tillträde till september 2024.

Playce AB, ett JV-bolag ägt till 33% av koncernen, har haft ett markanvisningsavtal avseende del av fastigheten Akalla 4:1 i Kista, Stockholm. Projektet, en multifunktionell anläggning, kommer att innehålla bostäder, kontor, sport, kommersiella lokaler och garage på en yta om totalt 88 000 kvm Ljus BTA. Detaljplanearbetet färdigställdes under 2023 och vann sedermera laga kraft i början av 2024. Playce förväntas tillträda marken först 2027.

Koncernen innehar sedan tidigare en investeringsfastighet i Kanada. Den tidigare hyresgästen upphörde med sin verksamhet under slutet av 2022 och koncernen beslutade under året att lista fastigheten till försäljning. Under tredje kvartalet tecknades ett avtal om försäljning av fastigheten för 12,5 MCAD, motsvarande ca 95,0 msek. Transaktionen var från början planerad att slutföras i december 2023 men avslutades i stället i januari 2024.

Koncernen äger via dotterbolag ett kraftverk i Ajax, Ontario. 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 beslut fattats tidigare om att genomföra tilläggsinvesteringar för att ersätta delar av befintlig utrustning samt utöka produktionskapaciteten.

Koncernen har under året fortsatt planeringen och förarbetet kring tilläggsinvesteringarna och har erhållit erforderliga tillstånd, arbetat med att säkra projektfinansiering samt initierat arbete med att finna lämpliga investeringspartners med målsättningen att kunna påbörja arbetet under 2024.

Koncernen ser fina möjligheter i projektet och har en stark tro på att kunna stänga finansiering av nödvändigt kapital inom närmsta året men har i årsbokslutet valt att skriva ned värdet på tillgången med 50,0 msek (0,0 msek) för att reflektera viss risk kring tidpunkt för projektstart.

Kraftverkets totala materiella anläggningstillgångar är efter nedskrivningen upptagna till ett värde om 293,5 msek (377,8 msek). Koncernen har även under året konverterat lån och fordringar till aktieägartillskott i det kanadensiska kraftverket med 3,5 msek (46,4 msek).

Årets EBITDA för kraftverket är -15,4 msek (-14,8 msek), och årets resultat är -34,9 msek (-34,7 msek). Mer om kraftverket kan läsas i Not 20, materiella anläggningstillgångar.

Moderbolaget
Moderbolaget har konverterat lämnade lån under 2023 till aktieägartillskott i sitt dotterbolag Index Energy Canada AB, som i sin tur äger aktierna i det kanadensiska kraftverket med 3,5 msek (46,4 msek).

Moderbolaget har under året gjort ett nedskrivningstest och beslutat att skriva ned bokfört värde av aktier i dotterbolaget Index Energy Canada AB med 87,3 msek (70 msek). Bokfört värde av aktier är efter nedskrivning 242,5 msek (326,4 msek).

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 6 / 66

Resultat och ställning 2023

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -81,2 msek (-76,0 msek) och balansomslutningen uppgick till 811,0 msek (869,6 msek). Utvecklingen av kursen i USD och CAD har resulterat i en negativ valutakurseffekt om -6,3 msek (35,8 msek). Valutakurseffekten hänför sig till inlåning i utländsk valuta för den svenska verksamheten, samt utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida och koncernens verksamhet i Kanada.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -106,0 msek (-17,8 msek) och balansomslutningen uppgick till 667,5 msek (798,1 msek). Moderbolagets egna kapital uppgick till 462,6 msek (568,6 msek) och som har påverkats negativt av nedskrivningen i kraftverket med 87,3 msek (70,0 msek) och nedskrivning av fordran på förvaltningsfastigheten med 24,0 msek (0,0 msek) i dotterbolaget i Kanada.

Verksamhetens utveckling

Koncern

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020	2019
Belopp i KSEK					
Totala Intäkter	23 959	91 716	227 617	207 015	89 805
Rörelseresultat	-74 716	-48 112	-10 329	-41 162	-292 662
Finansiella poster, netto	-6 519	-24 256	-4 412	-104 053	21 719
Periodens totalresultat	-87 550	-40 176	16 939	-178 140	-232 702
Balansomslutning	810 993	869 576	1 105 178	1 075 330	1 456 325
Periodens resultat efter skatt	-81 247	-75 957	-8 836	-148 268	-271 002
Rörelsemarginal, %	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Soliditet, %	70%	75%	63%	63%	59%
Resultat per aktie, kr	-812	-760	-88	-1483	-2710

Definitioner av nyckeltal:

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

Kassaflödet

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 17,1 msek (5,6 msek). Det positiva kassaflödet i den löpande verksamheten i 2023 hänför sig till största delen av slutreglering av de färdigställda projekten i Norrtälje Hamn.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -76,9 msek (-24,2 msek). Det negativa kassaflödet i investeringsverksamheten i 2023 hänför sig till investeringar i projekt, nedskrivning av fordran samt omklassificering av varulager till långfristig fordran.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under året till 38,4 msek (-157,7 msek). Det positiva kassaflödet från finansieringsverksamheten hänför sig till upptagna nya lån i koncernen. Under 2023 amorterades -0,9 msek (-179 msek) av finansieringsramen.

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 7 / 66

Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 7,6 msek (29,0 msek). Koncernen fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande kassaflödesprognoser upprättas löpande under året.

Övriga fastighetsprojekt

Koncernens ingick 2022 ett JV samarbete avseende två fastigheter i Sollentuna kommun i Stockholms län. Fastigheterna motsvarar cirka 16 000 kvm ljus BTA och **avsikten** är att bygga cirka 190 hyreslägenheter. Detaljplanearbete har fortlöpt planenligt under året och beräknas vara klart under 2025 med målet att ha första inflyttning under 2027.

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

Brf Orangeriet, bestående av 92 bostäder i Norrtälje Hamn och färdigställt 2022 är det tredje projektet Index genomfört i egen regi i Norrtälje Hamn. Brf Orangeriet överlämnades till Bostadsrättsföreningen under andra kvartalet 2023.

Koncernen arbetar kontinuerligt med att hitta nya framtida fastighetsprojekt.

Organisation

Organisation är indelat i olika affärsområden, så som Affärsutveckling, Projektutveckling, Finans och Stab. Koncernens organisation bestod per den 31 december 2023 av 35 anställda (35) varav 15 kvinnor (12) och 20 män (23) vid kontor i Stockholm, Norrtälje och Ajax i Canada.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer i verksamheten

Affärsrisk

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

Valutarisk

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

Investeringsrisk

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 8 / 66

Finansieringsrisk

Förutom eget kapital är koncernens verksamhet huvudsakligen finansierat genom ägarinlåning, banklån, samt med den gemensamma finansieringsramen med systerkoncernen Index Enterprise LLC. Som en följ av detta är koncernen exponerat för finansierings- och ränterisker. Finansieringsrisk är risken för att koncernen vid någon tidpunkt inte har tillgång till eller endast mot ökad kostnad har tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Vidare innehåller vissa låneavtal villkor som kan begränsa koncernens förmåga att ingå nya skuldförbindelser.

Likviditetsprognos kommande 12 månader

Moderbolaget har upprättat en likviditetsprognos för kommande 12 månadersperiod. Den visar att koncernen har betalningsåtaganden avseende investeringar och skulder uppgående till 181 msek som när årsredovisningen avges inte är finansierad. Flera olika aktiviteter är pågående för att hitta erforderlig finansiering och det är ledningens och styrelsens bedömning att finansiering kommer att erhållas för att fullgöra samtliga betalningsåtaganden.

Väsentliga åtaganden för koncernen att finansiera under kommande 12 månadersperiod framgår nedan. Tillkommande information om betalningsåtagande och pågående aktiviteter för att erhålla finansiering framgår av not 36, 37 och 38 samt 46.

Avseende den gemensamma finansieringsramen med systerkoncernen Index Enterprise LLC har koncernerna, tillsammans ett åtagande gentemot långivaren om 1,4 mdkr. Åtagandet är inkluderat i eventualförpliktelser, se Not 37 samt not 46 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Koncernen förväntas under 2024 tillträda fastigheten Hattarvik 1 i Kista Äng. Investeringsåtagandet om 116 msek är inkluderat i Investeringsåtagande, not 38 samt not 46 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Kraftverket i Ajax, Ontario har ett banklån som förfaller under 2024 om 68 msek, se not 37. Kraftverket har ett löpande kapitalbehov om cirka 2 msek i månaden fram tills projektfinansiering är säkrat vilket inkluderar amortering av nämnda lån. Se även not 46 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Investeringsfastigheten i Kanada är såld i januari 2024 varvid banklånet för fastigheten har amorterats med 66 msek. Se not 36 och 37. Se även not 46 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Om koncernen inte kan erhålla medel för refinansiering eller ny upptagande av lån eller endast till sämre villkor än nuvarande villkor, kan andra åtgärder behöva vidtas som exempelvis försäljning av tillgångar till ett lägre värde än verkligt värde vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens 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 2023, har 1 408 msek (1 526 msek) av ovanstående finansieringsram använts varav 9,6 msek (10 msek) använts i Sverige. Den svenska delen förväntas vara helt amorterad under 2024.

Den svenska projektportföljen, inklusive JV-bolag, uppgår till 852 bostäder och 368 hotellrum under projektering. Ytterligare 840 bostäder, 350 villor samt ca 100 hotellrum är under detaljplanearbete.

Koncernen har för närvarande inklusive JV-bolag en projektportfölj om ca 1 950 bostäder samt 468 hotellrum under utveckling.

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 9 / 66

Systerkoncernen, Index Enterprise LLC, vars investeringar delvis har finansierats av Index Invest International AB (publ) har en projektportfölj på ca 2 100 bostäder under utveckling. Detta inkluderar systerkoncernens pågående och framtida produktion i Florida, USA.

Koncerns projektportfölj borgar för en stark utveckling av den svenska verksamheten. Vi anser att vår ställning som en oberoende aktör inom bostadsutveckling är god.

För övrig förväntade framtida utveckling avseende Kraftverket i Kanada se Not 20 samt 46.

Förslag till disposition av moderbolagets vinst:

Till årsstämman förfogande står: *

Balanserad vinstmedel	**556 648 631**
Årets resultat	-106 006 990
Summa	**450 641 642**

Disponeras så att i ny räkning överförs	450 641 642
Summa	**450 641 642**

*Enligt styrelsens förslag till årsstämman.

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 10 / 66

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2023	2022
Nettoomsättning	5,6	7 602	83 514
Övriga rörelseintäkter	10	16 357	8 202
Summa rörelsens intäkter		**23 959**	**91 716**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-18 081	-73 125
Övriga externa kostnader	4,8	-26 446	-34 978
Personalkostnader	9	-30 809	-36 107
Av och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	20	-63 541	-11 646
Värdeförändring fastigheter	19,24,3	16 778	13 422
Övriga rörelsekostnader	10	-5 387	-2 269
Resultat från andelar i dotterbolag	11	28 011	6 060
Resultat från andelar i intresseföretag	12	799	-1 184
Summa rörelsens kostnader		**-98 675**	**-139 828**
Rörelseresultat		**-74 716**	**-48 112**
Nedskrivning av fordringar	14	–	-51 204
Finansiella intäkter	14	51 002	85 438
Finansiella kostnader	14	-57 521	-58 490
Resultat från finansiella poster	14,19	**-6 519**	**-24 256**
Resultat före skatt		**-81 235**	**-72 368**
Inkomstskatt	17	-12	-3 590
Årets resultat		**-81 247**	**-75 957**

Koncernens rapport över övrigt totalresultat

	2023	2022
Årets resultat	**-81 247**	**-75 957**
Övrigt totalresultat för året:		
Poster som kan komma att redovisas över resultaträkningen		
Valutakursdifferenser	-6 303	35 782
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	**-6 303**	**35 782**
Summa totalresultat för året	**-87 550**	**-40 176**
Årets resultat hänförligt:		
Moderbolagets aktieägare	-81 247	-75 957
Innehav utan bestämmande inflytande	-152	-247
Summa totalresultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	-87 550	-40 176
Innehav utan bestämmande inflytande	-152	-247

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 11 / 66

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i KSEK	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20	321 348	373 164
Förvaltningsfastigheter	19	88 806	74 494
Inventarier, verktyg och installationer	20	28 959	24 523
Innehav i intresseföretag	15	–	834
Innehav i joint ventures	16	2 512	2 323
Andra långfristiga fordringar	21,24,44	247 242	203 595
Övriga långfristiga finansiella tillgångar		23 778	34 116
Summa anläggningstillgångar		**712 644**	**713 049**
Omsättningstillgångar			
Varulager	24,27,44	1 527	36 309
Kundfordringar	25	841	1 213
Aktuella skattefordringar		1 584	2 037
Fordringar hos intresseföretag		13 682	11 895
Övriga fordringar	26	69 821	72 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	3 318	3 283
Likvida medel	24,29	7 576	29 027
Summa omsättningstillgångar		**98 349**	**156 527**
SUMMA TILLGÅNGAR		**810 993**	**869 576**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 12 / 66

Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL	31		
Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets ägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Bundna reserver		2 000	2 000
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		553 421	641 259
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		**565 421**	**653 259**
Minoritetens andel		-248	90
Summa eget kapital		**565 173**	**653 349**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	33	23 328	24 215
Uppskjutna skatteskulder	22	2 302	2 299
Övriga avsättningar	40	3 000	2 500
Summa långfristiga skulder		**28 630**	**29 014**
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	3,32	143 344	107 961
Leverantörsskulder	3,24	16 656	11 761
Övriga skulder	3,34	47 622	54 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	9 568	12 694
Summa kortfristiga skulder		**217 190**	**187 213**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**810 993**	**869 576**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 13 / 66

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK		Hänförligt till moderbolagets aktieägare						
	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans per 2022-01-01	31	**10 000**		**56 626**	**626 565**	**693 190**	–	**693 192**
Totalresultat								
Årets resultat					-75 712	**-75 712**	-247	**-75 958**
Övrigt totalresultat								
Förvärvade minoritetsandelar							335	**335**
Valutakursdifferenser				35 782		**35 782**		**35 782**
Summa Totalresultat		–	–	**35 782**	**-75 712**	**-39 930**	**88**	**-39 842**
Transaktioner med aktieägare						–		
Utgående balans per 2022-12-31		**10 000**	–	**92 407**	**550 853**	**653 260**	**88**	**653 349**
Ingående balans per 2023-01-01		**10 000**	–	**92 407**	**550 853**	**653 260**	**88**	**653 349**
Totalresultat								
Årets resultat					-81 095	**-81 095**	-152	**-81 247**
Övrigt totalresultat								
Förvärvade minoritetsandelar						–	-185	**-185**
Valutakursdifferenser				-6 743		**-6 743**		**-6 743**
Summa Totalresultat		–	–	**-6 743**	**-81 095**	**-87 839**	**-248**	**-88 087**
Utgående balans per 2023-12-31		**10 000**	–	**85 664**	**469 758**	**565 421**	-248	**565 173**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 14 / 66

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-74 716	-48 112
Orealiserade resultat i dotterbolag/intresseföretag			
- Återläggning av avskrivningar		63 360	12 285
- Övriga poster ej kassapåverkande	41	-10 219	5 902
Erhållen ränta		30 345	24 342
Erlagd ränta		-24 680	-32 159
Betald skatt		528	-1 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-15 383**	**-39 150**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning varulager och pågående arbete		35 282	44 868
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		13 831	73 959
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-16 645	-74 037
Summa förändringar i rörelsekapital		**32 468**	**44 790**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**17 085**	**5 640**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-54 993	-11 164
Investeringar i dotterbolag		14 133	-1 746
Försäljning/investeringar i intresseföretag		-16	-582
Förändring övriga långfristiga fordringar		-36 066	-10 733
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-76 942**	**-24 225**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		39 319	–
Amortering av lån		-891	-157 700
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**38 428**	**-157 700**
Periodens kassaflöde		**-21 430**	**-176 286**
Likvida medel vid periodens början		29 027	204 613
Kursdifferens i likvida medel		-22	701
Likvida medel vid periodens slut	24,29	**7 576**	**29 027**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 15 / 66

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	6,7	30 415	28 484
Övriga rörelseintäkter	10	1	–
Summa rörelsens intäkter		**30 415**	**28 484**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	8	-11 383	-15 131
Personalkostnader	9	-18 805	-21 610
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	20	-53	-99
Summa rörelsens kostnader		**-30 242**	**-36 840**
Rörelseresultat		**174**	**-8 356**
Resultat från andelar i koncernbolag	11	-91 434	-12 055
Resultat från andelar i intresseföretag	12	144	-500
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13,18	10 186	16 446
Nedskrivningar av övriga fordringar		-24 752	-3 575
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14,18	18 555	12 182
Räntekostnader och liknande resultatposter	14,18	-18 880	-18 290
Resultat från finansiella poster		**-106 181**	**-5 793**
Resultat före skatt		**-106 007**	**-14 149**
Skatt på årets resultat	17	–	-3 621
Årets resultat		**-106 007**	**-17 770**

Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

	Not	2023	2022
Årets resultat		**-106 007**	**-17 770**

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 16 / 66

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2023	2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	20	712	723
Summa materiella anläggningstillgångar		**712**	**723**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	23	480 008	567 961
Fordringar hos koncernbolag	24	16 869	35 732
Andelar i intresseföretag		50	1 032
Övriga långfristiga fordringar	21,24	61 489	62 250
Övriga finansiella tillgångar	21,24	12 156	12 156
Summa finansiella anläggningstillgångar		**570 572**	**679 131**
Summa anläggningstillgångar		**571 284**	**679 853**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	25	202	100
Fordringar hos koncernbolag	24,25	27 767	29 383
Skattefordringar		1 123	1 008
Övriga fordringar	24,26	60 515	61 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	1 725	1 090
Summa kortfristiga fordringar		**91 332**	**93 246**
Kassa och bank	24,29	4 872	25 012
Summa omsättningstillgångar		**96 204**	**118 258**
SUMMA TILLGÅNGAR		**667 489**	**798 113**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 17 / 66

Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2023	2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	31		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Reservfond		2 000	2 000
Summa bundet eget kapital		12 000	12 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		556 649	574 418
Årets resultat		-106 007	-17 770
Summa fritt eget kapital		450 642	556 648
Summa eget kapital		**462 642**	**568 648**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	33	16 585	15 422
Summa långfristiga skulder		**16 585**	**15 422**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 589	10 480
Leverantörsskulder	24	624	230
Skulder till koncernbolag	24	150 686	167 502
Övriga skulder	24,34	23 040	30 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	4 323	5 434
Summa kortfristiga skulder		**188 262**	**214 042**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**667 489**	**798 113**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 18 / 66

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK	Not	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per 2022-01-01	31	10 000	2 000	378 289	39 723	**430 010**
Justerat eget kapital per 2022-01-01		**10 000**	**2 000**	**378 289**	**39 723**	**430 010**
Totalresultat:						
Årets resultat					-17 770	**-17 770**
Fusionsresultat				156 408		**156 408**
- Resultat balanserat i ny räkning				39 723	-39 723	–
Summa totalresultat		–	–	196 133	-17 770	**138 638**
Eget kapital per 2022-12-31		**10 000**	**2 000**	**574 420**	**-17 770**	**568 649**

Belopp i KSEK	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per 2023-01-01	10 000	2 000	574 420	-17 770	**568 649**
Justerat eget kapital per 2023-01-01	**10 000**	**2 000**	**574 420**	**-17 770**	**568 649**
Årets resultat				-106 007	**-106 007**
- Resultat balanserat i ny räkning			-17 770	17 770	–
Summa totalresultat		–	-17 770	-106 007	**-106 007**
Eget kapital per 2023-12-31	**10 000**	**2 000**	**556 650**	**-106 007**	**462 641**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 19 / 66

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	2023	2022
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		174	-8 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	41		
- Återläggning av avskrivningar		53	54
- Övriga poster ej kassapåverkande		-29 788	154 809
Erhållen ränta		18 555	12 182
Erlagd ränta		-3 657	-3 820
Betald skatt		-115	-4 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-14 779**	**150 623**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning varulager och pågående arbete		–	967
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		3 118	-112 631
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-18 225	-154 457
Summa förändringar i rörelsekapital		**-15 107**	**-266 121**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-29 886**	**-115 498**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43	-27
Investeringar i dotterbolag		-3 481	4 692
Resultat från intresseföretag och joint ventures		982	–
Förändring av investeringar i finansiella anläggningstillgångar		12 429	-62 464
Erhållen utdelning		750	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**10 637**	**-57 799**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		–	1 029
Amortering av lån		-892	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-892**	**1 029**
Periodens kassaflöde		**-20 141**	**-172 268**
Likvida medel vid periodens början		25 012	197 280
Likvida medel vid periodens slut	24,29	**4 872**	**25 012**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 20 / 66

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 27 juni 2024 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.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget 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

Dotterbolag
Dotterbolag är alla bolag (inklusive strukturerade bolag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett bolag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i bolaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i bolaget. Dotterbolag 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 dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och de aktier som emitterats av koncernen. I

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 21 / 66

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

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

Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

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

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

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

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

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

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

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 22 / 66

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

2.4 Immateriella tillgångar

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

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

2.5 Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 23 / 66

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

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

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

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

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

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

2.6 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar

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

2.7 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

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

2.8 Finansiella instrument-generellt

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 24 / 66

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 2023 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 systerbolag.

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.

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 25 / 66

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

2.8.2 Redovisning och värdering

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

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

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

2.8.3 Kvittning av finansiella instrument

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 26 / 66

nedskrivningen i koncernens resultaträkning inom ”övriga externa kostnader” eller inom finansnettot beroende på vilken finansiell tillgång som skrevs ner.

2.9 Derivatinstrument

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

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

2.10 Varulager

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

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

2.11 Kundfordringar

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

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

2.12 Likvida medel

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

2.13 Leverantörsskulder

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

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 27 / 66

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 moderbolaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter.

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

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

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 28 / 66

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 bolaget har lämnat ett erbjudande för att uppmuntra till frivillig avgång, beräknas avgångsvederlaget baserat på det antal anställda som beräknas acceptera erbjudandet. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter rapportperiodens slut diskonteras till nuvärde.

2.19 Intäktsredovisning

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

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

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

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

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

Koncernens pågående projekt har genomförts i form av att koncernen tecknar ett totalentreprenadavtal med en självständig bostadsrättsförening som beställare. Koncernen vinstavräknar successivt resultatet från och med den dag då följande kriterier är uppfyllda:(i) bostadsrättsföreningen har en oberoende styrelse på plats, (ii) en extern finansiering har erhållits, (iii) avtal har tecknats med bostadsköparna i form av bindande kontrakt till slutkund, (iv) bindande uppdragsavtal har ingåtts med bostadsrättsföreningen om att uppföra bostadsrätter, (v) samt att ett bindande totalentreprenadavtal har ingåtts mellan bostadsrättsföreningen och ett bolag inom koncernen.

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 29 / 66

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.20 Leasing

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

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 30 / 66

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

- Samma diskonteringsränta har använts på leasingportföljer för liknande egenskaper
- Operationella leasingavtal med en kvarvarande leasingperiod på mindre än 12 månader per 1 januari 2023 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 10 bilar och inventarier har koncernen bedömt ska undantas från IFRS 16, då de bedöms vara av mindre värde.

Operationella åtaganden per 2023-12-31 framgår av not 39 och uppgår till 20,2 msek (18,1 msek). Leasingskuld enligt IFRS 16 per 2024-01-01 uppgår till 2,5 msek (1,6 msek) och nyttjanderättstillgångar uppgår till 18,1 msek (16,4 msek). Nyttjanderättstillgången består av avtal för kontorslokal på Grev Ture gatan 18, lokaler i Brf Havstornet avseende Touch by Index Residence AB och 10 bilar samt inventarier.

2.21 Kassaflödesanalys

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

2.22 Aktiekapital

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

2.23 Segmentsredovisning

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

2.24 Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen (ÅRL) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 för juridiska personer.
Moderbolaget 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 dotterbolag
Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar.

När det finns en indikation på att andelar i dotterbolag 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 koncernbolag”.

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 31 / 66

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

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

Koncernbidrag
Enligt alternativregeln redovisas koncernbidrag som moderbolaget erhåller från eller lämnar till dotterbolag 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 bolagets ekonomiavdelning på direktiv av ägare och styrelsen. Moderbolaget ansvarar, till större delar, för koncernens lånefinansiering, valuta- och ränteriskhantering samt fungerar som internbank för koncernbolagens 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 koncernbolags 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 dotterbolags nettotillgångar till konsolideringsvalutan svenska kronor (SEK). Utländska dotterbolag finns i USA och Kanada. Valutaexponeringen som uppstår från nettotillgångarna i koncernens utlandsverksamheter hanteras huvudsakligen genom upplåning i de berörda utländska valutorna, CAD samt USD.

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 32 / 66

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

Förändring av resultat och eget kapital vid 10% förändring av SEK mot USD och CAD		
KSEK	**Förändring 10%, SEK mot USD**	
	2023	**2022**
Årets resultat	6	292
Eget kapital	4 471	4 437
	Förändring 10%, SEK mot CAD	
	2023	**2022**
Årets resultat	5 581	9 034
Eget kapital	26 591	32 156

(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 2023 och 2022 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 143,3 msek (108,0 msek) och koncernens likvida medel till 7,6 msek (29,0 msek). En förändring av ränteläget med +/- 2 % skulle innebära en påverkan på räntenettot med +/- 2,7 msek (+/- 1,6 msek).

b) Kreditrisk
Kreditrisk hanteras på koncernnivå, med undantag för kreditrisk avseende utestående kundfordringar. Varje koncernbolag 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 bolagen utgör en risk om motpartens inte längre skulle kunna eller på annat sätt skulle avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Om en sådan situation uppstår kan det få negativ inverkan på koncernens avkastning och finansiella ställning. I de fall då ingen oberoende kreditbedömning finns, görs en riskbedömning av kundens/hyresgästens kreditvärdighet där dennes finansiella ställning beaktas, liksom tidigare erfarenheter och andra faktorer. Individuella risklimiter fastställs baserat på interna eller externa kreditbedömningar i enlighet med de gränser som satts av styrelsen/ledningen. Användningen av kreditgränser följs upp regelbundet. Inga kreditgränser överskreds under rapportperioden och ledningen förväntar sig inte några förluster till följd av utebliven betalning från dessa motparter.

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 33 / 66

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

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

Koncernen **Belopp i KSEK**	**Mindre än 1 år**	**Mellan 1 och 2 år**	**Mellan 2 och 5 år**	**Mer än 5 år**
Per 31 december 2023				
Skulder till kreditinstitut	143 344	–	–	–
Leverantörsskulder	16 656	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	47 622	–	–	–
Summa	**207 622**	**–**	**–**	**–**

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

3.2 Hantering av kapitalrisk

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

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

KSEK	**2023**	**2022**
Total upplåning (not 34)	143 344	107 961
Avgår: likvida medel (not 31)	-7 576	-29 027
Nettoskuld	**135 769**	**78 933**
Totalt eget kapital	565 173	653 349
Summa kapital	**700 942**	**732 282**
Skuldsättningsgrad	**19,37%**	**10,78%**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 34 / 66

3.3 Beräkning av verkligt värde

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

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

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

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på noterade marknadspriser på balansdagen. En marknad betraktas som aktiv om noterade priser från en börs, mäklare, industrigrupp, prissättningstjänst eller övervakningsmyndighet finns lätt och regelbundet tillgängliga och dessa priser representerar verkliga och regelbundet förekommande marknadstransaktioner på armlängds avstånd. Det noterade marknadspris som används för koncernens finansiella tillgångar är den aktuella köpkursen. Koncernen har inga finansiella instrument som klassificeras i nivå 1.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad (till exempel OTC-derivat) fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan bolagsspecifik 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:

	2023	2022
Ingående balans	–	-
Erhållen ersättning, bortbokning från nivå 3	–	-
Vinster och förluster redovisade i resultaträkningen	–	-
Utgående balans	**0**	**0**

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

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

Värdering av andelar i koncernbolag
Vid bedömning på värdet på andelar i dotterbolaget 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.

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 35 / 66

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 20 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 19 Värdeförändring förvaltningsfastigheter innehåller närmare information om bedömningar och antaganden i övrigt.

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

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

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

Not 5 Segmentsinformation

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

Koncernen	**2023**	**2022**
Intäkter från fastigheter	7 602	83 514
Intäkter från tjänster	16 357	8 202
Summa rörelseintäkter per verksamhetsgren	**23 959**	**91 716**

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 20,9 msek (88,5 msek) och Kanada 3,1 msek (3,2 msek).

Intäkterna på 7,6 msek (83,5 msek) från fastigheter består av: entreprenaduppdrag, 3,3 msek (66,9 msek), succesiv vinstavräkning 0,0 msek (12,7 msek), hyresintäkter om 4,3 msek (2,8 msek). Hyresintäkterna kommer från Ajax Textile Corp., Ontario Canada samt Touch by Index Residence AB och avser lokalhyra.

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 36 / 66

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

Koncernen	**2023**	**2022**
Sverige	31 166	19 864
Kanada	407 947	452 317
Summa anläggningstillgångar per geografisk marknad	**439 113**	**472 181**

Not 6 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på typ av intäkter enligt följande:

Koncernen	**2023**	**2022**
Intäkter från fastigheter	7 602	83 514
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	**7 602**	**83 514**

Moderbolaget	**2023**	**2022**
Försäljning från tjänster	30 415	28 484
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	**30 415**	**28 484**

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

Koncernen	**2023**	**2022**
Sverige	4 818	80 716
Kanada	2 784	2 798
Summa nettoomsättning per geografisk marknad	**7 602**	**83 514**

Not 7 Moderbolagets försäljning till och inköp från koncernbolag

Moderbolaget har under året fakturerat dotterbolagen 21,5 msek (23,9 msek) för koncerngemensamma tjänster. Moderbolaget har köpt tjänster från koncernbolag uppgående till 0,0 msek (0,0 msek) avseende ledningsarvode från bolagets ägare.

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 37 / 66

Not 8 Ersättningar till revisorerna

Koncernen	2023	2022
Revisionsuppdrag	1 123	1 194
Skatterådgivning	163	–
Övriga rådgivningstjänster	271	175
Summa	**1 557**	**1 368**

BDO		
Revisionsuppdrag	383	393
Skatterådgivning	163	–
Övriga rådgivningstjänster	201	105
Summa	**747**	**498**

Summa ersättningar till revisorerna	**2 304**	**1 867**

Moderbolaget	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	740	740
Övriga rådgivningstjänster	70	70
Summa	**810**	**810**

Not 9 Ersättning till anställda mm.

Ersättningar till anställda

Koncernen	2023	2022
Löner och ersättningar	20 867	24 841
Sociala kostnader	5 821	6 670
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	3 758	4 379
Summa ersättningar till anställda	**30 446**	**35 889**

Ersättningar till anställda

Moderbolaget	2023	2022
Löner och ersättningar	11 798	13 746
Sociala kostnader	4 305	4 897
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	2 703	2 968
Summa	**18 805**	**21 610**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 38 / 66

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.

	2023		2022	
	Antal på balans-dagen	**Varav kvinnor**	**Antal på balans-dagen**	**Varav kvinnor**
Koncernen				
Styrelseledamöter	3	-	3	-
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	2	1
Koncernen totalt	**5**	**1**	**5**	**1**
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	3	–	3	–
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	2	1	2	1
Moderbolaget totalt	**5**	**1**	**5**	**1**

Medelantal anställda med geografisk fördelning per land

	2023		2022	
	Medelantal anställda	**Varav kvinnor**	**Medelantal anställda**	**Varav kvinnor**
Moderbolaget				
Sverige	11	6	10	4
Totalt i moderbolaget	**11**	**6**	**10**	**4**
Dotterbolag				
Sverige	16	8	16	7
Kanada	9	1	9	1
Totalt i dotterbolag	25	9	25	8
Koncernen totalt	**35**	**15**	**35**	**12**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 39 / 66

Ersättningar och övriga förmåner

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

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

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

Pensioner
För de anställda inom koncernen, som har rätt till pension enligt sina anställningsavtal, betalar Index pensionspremier
för de anställda enligt en fast procentplan. Procentplanen är uppdelad enligt följande:
- 4,8% av lön upp till 7,5 basbelopp*
- 31,6% av lön över 7,5 basbelopp*
* prisbasbelopp är 2023, 52 500kr

Ersättningar och övriga förmåner

2023

	Grundlön/ styrelsearvode	Pensionspremier	Summa
VD/Styrelseledamot			
Rickard Haraldsson	2 407	776	**3 183**
Styrelseordförande			
Fredrik Alama	952	324	**1 276**
Summa	**3 359**	**1 100**	**4 459**

2022

	Grundlön/ styrelsearvode	Pensionspremier	Summa
VD/Styrelseledamot			
Rickard Haraldsson	2 039	580	**2 619**
Styrelseordförande			
Fredrik Alama	3 541	867	**4 407**
Summa	**5 579**	**1 447**	**7 026**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 40 / 66

Not 10 Övriga rörelseintäkter och kostnader

Rörelseintäkter

Koncernen	**2023**	**2022**
Management arvode extern	919	865
Övriga intäkter projektledning	–	1 000
Intäkter Restaurang Norrtälje Torn	–	109
Garantiåtagande	13 090	3 987
Övrigt	2 348	2 241
Summa övriga rörelseintäkter	**16 357**	**8 202**

Rörelsekostnader

Koncernen	**2023**	**2022**
Nedskrivningar	-1 517	-1 219
Övrigt	-3 870	-1 050
Summa övriga rörelsekostnader	**-5 387**	**-2 269**

Not 11 Resultat från andelar i koncernbolag

Koncernen	**2023**	**2022**
Avyttring av dotterbolag/Brf	25 756	6 060
Summa resultat från andelar i koncernbolag	**25 756**	**6 060**

Moderbolaget	**2023**	**2022**
Nedskrivning av aktier	-91 434	-76 100
Avyttring av dotterbolag/Brf	–	64 045
Summa resultat från andelar i koncernbolag	**-91 434**	**-12 055**

Resultat från andelar i koncernbolag om 25,8 msek (6,1 msek) avser slutavräkning med Brf Orangeriet.

Resultat från andelar i moderbolaget om - 91,4 msek (-12,1 msek) avser nedskrivning av aktier i Index Energy Canada om -87,3 (-70,0 msek) och avser kraftverket samt -4,1 msek som avser nedskrivning av aktier i Index Asset Management AB.

Moderbolaget har även avyttrat aktier i Index Real Estate Sweden AB till Index Real Estate Sweden 4 AB om 0,0 msek (64,0 msek).

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 41 / 66

Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag

Koncernen	2023	2022
Nedskrivning av aktier i intresseföretag	-606	-500
Resultat från kapitalandelar i intresseföretag	1 405	-684
Summa resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	**799**	**-1 184**

Moderbolaget		
Nedskrivning av aktier i intresseföretag	-606	-500
Utdelning Intresseföretag	750	–
Summa resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	**144**	**-500**

Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Moderbolaget	2023	2022
Valutakursdifferens långfristiga fordringar	10 186	16 446
Summa	**10 186**	**16 446**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 42 / 66

Not 14 Finansiella intäkter och kostnader/ Ränteintäkter och räntekostnader

Koncernen	2023	2022
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter på banktillgodohavande	464	22
Ränteintäkter på utlåning	29 881	24 319
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	20 590	57 357
Valutakurseffekt på långfristiga fordringar	–	3 740
Övriga finansiella intäkter	67	–
Summa finansiella intäkter	**51 002**	**85 438**
Finansiella kostnader		
Finansiella kostnader		
Nedskrivning finansiella anläggningstillgångar	-734	-51 204
- Ränta till kreditinstitut	-16 835	-15 890
- Ränta övriga	-7 845	-6 273
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	-32 107	-33 772
Valutakurseffekt på långfristiga fordringar	–	-2 457
Övriga finansiella kostnader	–	-98
Summa finansiella kostnader	**-57 521**	**-109 694**
Resultat från finansiella poster, netto	**-6 519**	**-24 256**

Moderbolaget	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter på utlåning	11 444	6 133
Ränteintäkter, koncernbolag	7 111	6 049
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**18 555**	**12 182**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader		
- skulder till ägare	-1 456	-1 858
- övriga	-2 202	-1 963
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	-15 290	-14 372
Övriga finansiella kostnader	67	-98
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-18 880**	**-18 290**
Resultat från finansiella poster, netto	**-325**	**-6 108**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC

Not 15 Innehav i intresseföretag

Koncernen	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	3 820	820
Aktieägartillskott	–	3 000
Omklassificering	-1 350	–
Omklass av Playce AB samt Playce Ett AB till JV not 16	-2 470	–
Utgående redovisat värde	**0**	**3 820**

Ingående förändringar av kapitalandel	-2 986	-578
Återföring förändring av kapitalandel	-1 586	–
Förändringar av kapitalandel i intresseföretag	4 573	-2 408
Utgående redovisat värde	**0**	**-2 986**

Utgående redovisat värde	**0**	**834**

2023

Namn	Registrerings-land	Tillgångar	Skulder	Intäkter	Resultat	Ägarandel
Playce AB	Sverige	–	–	–	–	–
Playce Ett AB	Sverige	–	–	–	–	–
Summa		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

2022

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

Playce AB och Playce Ett AB har under 2023 omklassificerats till Andelar i Joint Ventures

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 44 / 66

Not 16 Innehav i joint ventures

Koncernen	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	5 257	5 757
Investering	1 100	–
Omklass av Playce AB samt Playce Ett AB till JV	2 470	–
Avyttring	-2 318	–
Nedskrivning	–	-500
Utgående redovisat värde	**6 509**	**5 257**

Ingående förändringar av kapitalandel	-2 933	-2 654
Förändringar av kapitalandel i JV	523	-279
Omklassificering	-1 586	–
Utgående redovisat värde	**-3 996**	**-2 933**

Utgående redovisat värde	**2 512**	**2 323**

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;

2023

Namn	**Omsättnings-tillgångar**	**Kortfristiga-skulder**	**Intäkter**	**Kostnader**	**Ägarandel**
Fröjden AB	3 284	1 056	2 799	-2 850	50%
Playce AB	14 847	27 175	–	-1 572	33%
Playce Ett AB	54	182	–	-38	33%
Sollentuna Traversen AB	208	726	–	-334	50%
Summa	**18 393**	**29 138**	**2 799**	**-4 794**	

2022

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

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 45 / 66

Not 17 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat

Koncernen	**2023**	**2022**
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	-12	-3 590
Summa inkomstskatt	**-12**	**-3 590**

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

Skillnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

Koncernen	**2023**	**2022**
Resultat före skatt	-81 235	-72 368
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	16 734	14 908
Ej skattepliktiga intäkter	596	16 165
Ej avdragsgilla kostnader	-44 079	-34 863
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	25 741	2 591
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats		
Effekt av utländska skattesatser	1 007	1 200
Skatt hänförlig till tidigare årsresultat	-12	-3 590
Inkomstskatt	**-12**	**-3 589**

Moderbolaget	**2023**	**2022**
Resultat före skatt	-106 007	-14 149
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	22	2 915
Ej skattepliktiga intäkter	169	13 193
Ej avdragsgilla kostnader	-24 308	-16 779
Återföring periodiseringsfond		
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	26 394	-671
Övrigt KB	-2 278	-2 278
Skatt på årets resultat	**0**	**-3 621**
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	0,01%	4,96%
Vägd genomsnittlig skattesats i moderbolaget är:	0,00%	25,59%

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 46 / 66

Not 18 Valutakursdifferenser

Valutakursdifferenser har redovisats i resultaträkningen enligt följande:

Koncernen	**2023**	**2022**
Finansiella poster netto	-11 517	24 868
Summa valutakurseffekter, netto	**-11 517**	**24 868**

Moderbolaget	**2023**	**2022**
Finansiella poster netto	-5 103	2 074
Summa valutakurseffekter, netto	**-5 103**	**2 074**

Not 19 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	**2023**	**2022**
Ingående redovisat värde	74 494	49 138
Justering verkligt värde förvaltningsfastighet	15 837	16 762
Valutakursförändring	-1 525	8 594
Utgående redovisat värde	**88 806**	**74 494**

Redovisade belopp i resultaträkningen avseende förvaltningsfastigheter:

Koncernen	**2023**	**2022**
Hyresintäkter	2 784	2 798
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	-5 623	-3 496
Direkta kostnader avseende försäljning	-7 941	–
Summa	-10 780	-698

Koncernen har under året aktivt arbetat med att utvärdera användandet utav fastigheten i Kanada. Under hösten 2023 beslöts att sälja fastigheten var bästa lösningen. Köpare hittades på en nivå som var över tidigare värdering varvid fastigheten per 2023-12-31 har justerats till verkligt värde.

I januari 2024 tillträdde köparen fastigheten.

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 47 / 66

Not 20 Materiella anläggningstillgångar

2023	Byggnader och mark	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Koncernen			
Ingående redovisat värde	373 165	24 523	397 688
Inköp/upparbetning	15 315	5 826	21 140
Avskrivningar	-61 357	-1 061	-62 418
Avyttring	–	27	27
Om klassificeringar	-225	–	-225
Omräkningsdifferenser	-5 549	-356	-5 905
Utgående redovisat värde	**321 348**	**28 959**	**350 307**
Anskaffningsvärde	388 254	31 679	419 933
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-61 357	-3 913	-65 271
Avyttring	–	27	27
Omräkningsdifferenser	-5 549	1 166	-4 383
Utgående redovisat värde	**321 348**	**28 959**	**350 307**

2022	Byggnader och mark	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Ingående redovisat värde	349 867	16 779	366 646
Inköp/upparbetning	3 707	7 443	11 150
Avskrivningar	-11 000	-869	-11 869
Nedskrivningar	–	-45	-45
Omräkningsdifferenser	30 591	1 215	31 806
Utgående redovisat värde	**373 165**	**24 523**	**397 688**
Anskaffningsvärde	369 057	25 853	394 910
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-19 583	-2 852	-22 435
Justering hänförlig till tidigare år	-6 900	–	-6 900
Omräkningsdifferenser	30 591	1 522	32 113
Utgående redovisat värde	**373 165**	**24 523**	**397 688**

Koncernens totala Ingående redovisat värde för de materiella anläggningstillgångarna uppgick till 397 msek (366 msek). En stor del av koncernens materiella anläggningstillgångar består av Kraftverket i Kanada, vars tillgångar vid årets ingång uppgick till 377 msek (348 msek).

Totala inköp under året uppgick till 21,1 msek (11,2 msek) varav Kraftverkets inköp uppgick till 7,2 msek (7,0 msek).

Årets omräkningsdifferenser uppgick totalt till -5,9 msek (22,4 msek) varav Kraftverket uppgick till -5,9 msek (31,8 msek).

Årets avskrivningar uppgick till -62,4 msek (-11,9 msek) varav Kraftverkets avskrivning uppgick till -60,0 msek (9,8 msek) och inkluderar koncernens nedskrivning om 50,0 msek.

Totalt utgående anläggningstillgång avseende kraftverket uppgår till 319,1 msek (377,8 msek).

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 48 / 66

Moderbolaget innehar följande materiella anläggningstillgångar:

2023	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Moderbolaget		
Ingående redovisat värde	723	723
Inköp/upparbetning	71	71
Avskrivningar	-54	-54
Nedskrivningar	-45	-45
Utgående redovisat värde	**696**	**696**
Anskaffningsvärde	2 056	2 056
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-1 262	-1 262
Utgående redovisat värde	**794**	**794**

2022	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Moderbolaget		
Ingående redovisat värde	751	751
Avskrivningar	-54	-54
Utgående redovisat värde	**723**	**723**
Anskaffningsvärde	1 984	1 984
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-1 262	-1 262
Utgående redovisat värde	**723**	**723**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 49 / 66

Not 21 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen	2023	2022
Lån till Equity US koncernen	42 377	44 033
Lån till Enterprise koncernen	203 871	158 895
Lån till övriga	994	667
Summa	**247 242**	**203 595**

Moderbolaget	2023	2022
Lån till Enterprise koncernen	60 515	61 603
Lån till övriga	974	647
Summa	**61 489**	**62 250**

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

Övriga långfristiga fordringar 247,2 msek (203,6 msek) består i huvudsak av fordringar på systerkoncernerna Equity US och Enterprise.

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

Lånen till Equity US koncernen uppgick till 42,4 msek (44,0 msek). Lånen till Enterprise koncernen uppgick till 203,9 msek (158,9 msek) en ökning mellan åren med 45,0 msek. Okningen består av en omklassificering av lån som tidigare låg på varulager av värdepapper 41,3 msek (34,2 msek)

Not 22 Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

Koncernen	2023	2022
Uppskjutna skatteskulder		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	2 302	2 299
Summa uppskjutna skatteskulder	**2 302**	**2 299**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**2 302**	**2 299**

I uppskjutna skatteskulder uppgick till 2,3 msek (2,3 msek) och är hänförliga till projekt i koncernen.

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 50 / 66

Not 23 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	1 083 641	955 388
Aktieägartillskott	3 481	54 000
Avyttring, anskaffningsvärde	–	-800
Anskaffningar	–	75 052
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 087 122**	**1 083 641**
Ingående nedskrivningar	-515 679	-439 579
Nedskrivningar	-91 435	-76 100
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-607 114**	**-515 679**
Utgående redovisat värde	**480 008**	**567 962**

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterbolag:

Namn	**Organisations-nummer**	**Säte**	**Kapital-andel**	**Antal andelar**	**Redovisat värde**	
					2023	**2022**
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	14 022	18 122
Index Energy Canada AB	559068-5763	Stockholm	100%	500	242 513	326 367
Index International US Holding		USA	100%	1 000	31 284	31 284
Index Real Estate Sweden 4 AB	559288-5197	Stockholm	95%	95 000	68 952	68 952
Textile Real Estate Corp		Kanada	100%	100		
Summa					**480 008**	**567 961**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 51 / 66

Not 24 Finansiella instrument per kategori

Koncernen

Tillgångar i balansräkningen	Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Summa
2023			
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	–	13 682	13 682
Övriga långfristiga fordringar		247 242	247 242
Kundfordringar	–	841	841
Övriga fordringar	–	69 821	69 821
Likvida medel	–	7 576	7 576
Summa	**–**	**339 161**	**339 161**
2022			
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	–	11 895	11 895
Övriga långfristiga fordringar		203 595	203 595
Värdepapper	34 224	–	34 224
Kundfordringar	–	1 213	1 213
Övriga fordringar	–	72 764	72 764
Likvida medel	–	29 027	29 027
Summa	**34 224**	**318 494**	**352 718**

Koncernen

Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2023			
Upplåning	–	143 344	**143 344**
Övriga långfristiga skulder	–	23 328	**23 328**
Leverantörsskulder	–	16 656	**16 656**
Övriga skulder	–	47 622	**47 622**
Summa	**–**	**230 949**	**230 949**
2022			
Upplåning	–	107 961	107 961
Övriga långfristiga skulder	–	24 215	24 215
Leverantörsskulder	–	11 761	11 761
Övriga skulder	–	54 797	54 797
Summa	**–**	**198 734**	**198 734**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 52 / 66

Moderbolaget

Tillgångar i balansräkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Summa
2023		
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	16 869	16 869
Andra långfristiga fordringar, se not 23	12 156	12 156
Övriga fordringar	60 515	60 515
Kassa och Bank	4 872	4 872
Summa	**94 614**	**94 614**
2022		
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	35 732	35 732
Andra långfristiga fordringar, se not 23	12 156	12 156
Övriga fordringar	61 665	61 665
Kassa och Bank	25 012	25 012
Summa	**134 565**	**134 565**

Moderbolaget

Skulder i balansräkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2023		
Leverantörsskulder	624	624
Kortfristiga skulder till koncernbolag	150 686	150 686
Övriga skulder	23 040	23 040
Summa	**174 350**	**174 350**
2022		
Leverantörsskulder	230	230
Kortfristiga skulder till koncernbolag	167 502	167 502
Övriga skulder	30 397	30 397
Summa	**198 129**	**198 129**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 53 / 66

Not 25 Kundfordringar

Koncernen

	2023	2022
Kundfordringar	841	1 213
Kundfordringar - netto	**841**	**1 213**

Kundfordringar fördelade per valuta

Koncernen	**2023**	**2022**
SEK	660	1 117
CAD	181	95
Summa	**841**	**1 213**

	2023	**2022**
Fullgoda kundfordringar	**841**	**1 213**
Summa	**841**	**1 213**

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

	2023	2022
Kundfordringar	202	100
Fodringar hos koncernbolag	27 767	29 383
Kundfordringar - netto	**27 969**	**29 483**

Not 26 Övriga fordringar

Koncernen	**2023**	**2022**
Reversfordringar	67 442	65 803
Övriga fordringar	2 379	6 961
Summa	**69 821**	**72 764**

Moderbolaget	**2023**	**2022**
Reversfordringar	60 515	61 603
Övriga fordringar	–	63
Summa	**60 515**	**61 665**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 54 / 66

Not 27 Varulager

Bokfört värde varulager	2023	2022
Pågående arbete	1 527	2 084
Lager av värdepapper	–	34 224
Summa bokfört värde	**1 527**	**36 309**

Lager av värdepapper är värderat till verkligt värde. Värdepapper består av investeringar i industrifastigheter som ägs av dotterbolag i systerkoncernen Index Enterprise LLC. Värdet innehålls utav Djurgårdbrunns Tennis AB 0,0 msek (34,2 msek). Under 2023 så har lager av värdepapper omklassificerats till övriga långfristiga fordringar, not 21.

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023	2022
Förutbetalda försäkringspremier	127	16
Förutbetalda hyresutgifter	884	535
Depositionskonton	925	77
Övriga förutbetalda kostnader	1 382	2 655
Summa	**3 318**	**3 283**

Moderbolaget	2023	2022
Förutbetald hyra	566	535
Förutbetalda försäkringspremier	127	16
Övriga förutbetalda kostnader	1 032	539
Summa	**1 725**	**1 090**

Not 29 Likvida medel/Kassa och bank

Koncernen	2023	2022
Banktillgodohavanden	7 576	29 027
Summa	**7 576**	**29 027**

Moderbolaget	2023	2022
Banktillgodohavanden	4 872	25 012
Summa	**4 872**	**25 012**

Not 30 Upparbetade intäkter men ej fakturerade

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 55 / 66

Not 31 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2022		
A-aktier	5 000	500 000
B-aktier	95 000	9 500 000
Per 31 december 2022	100 000	10 000 000
A-aktier	5 000	500 000
B-aktier	95 000	9 500 000
Per 31 december 2023	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 moderbolaget är till fullo betalda.

Förslag till disposition av bolagets vinst:	**2023**	**2022**
Till årsstämmans förfogande står, kronor:		
Balanserade vinstmedel	556 648 631	418 009 607
Fusionsresultat	–	156 408 302
Årets resultat	-106 006 990	-17 769 278
Summa	**450 641 642**	**556 648 631**

Styrelsen föreslår:		
Balanseras i ny räkning	450 641 642	556 648 631
Summa	**450 641 642**	**556 648 631**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 56 / 66

Not 32 Upplåning

Koncernen	2023	2022
Kortfristig upplåning		
Banklån	143 344	107 961
Summa upplåning	**143 344**	**107 961**

Moderbolaget	2023	2022
Kortfristiga upplåning		
Banklån	9 589	10 480
Summa upplåning	**9 589**	**10 480**

Upplåning

Koncernen har inga långfristiga banklån.

Kortfristiga skulder om 143,3 msek (108,0 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 använts för fastighetsinvesteringar i Sverige och USA.

Under räkenskapsåret 2023 så har den svenska verksamheten inte använt möjligheten till ytterligare finansiering via finansieringsramen utan den svenska verksamheten har under 2023 amorterat 0,5 msek (179) msek. Koncernen avser att amortera kvarvarande belopp, 9,6 msek under 2024.

Lånet i kraftverket har refinansierats under 2023.Vid årets utgång uppgick lånet till 68,2 msek (38,5 msek).

Lånet i förvaltningsfastigheten i Kanada har refinansierats under 2023. Vid årets utgång uppgick lånet till 65,5 msek (58,9 msek).

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut utgör fastighetsinteckning.

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 57 / 66

Not 33 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2023	2022
Övriga lån	6 743	8 794
Index Equity Sweden AB	16 585	15 422
Summa	**23 328**	**24 215**

Moderbolaget	2023	2022
Index Equity Sweden AB	16 585	15 422
Summa övriga skulder	**16 585**	**15 422**

Not 34 Övriga skulder

Koncernen	2023	2022
Skuld till ägare	38 312	45 967
Moms	5 222	5 883
Sociala avgifter och personalens källskatt	939	1 042
Övriga poster	3 148	1 906
Summa övriga skulder	**47 622**	**54 797**

Moderbolaget	2023	2022
Skulder till ägare	16 363	23 751
Moms	5 222	5 883
Sociala avgifter och personalens källskatt	747	762
Övriga skulder	708	–
Summa övriga skulder	**23 040**	**30 398**

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023	2022
Upplupna räntekostnader	3 888	–
Semesterlöneskuld	1 636	1 688
Skuld för sociala avgifter	478	530
Övriga upplupna kostnader	3 566	10 478
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**9 568**	**12 696**

Moderbolaget	2023	2022
Semesterlöneskuld	1 293	1 381
Skuld för sociala avgifter	406	434
Upplupna revisionsarvoden	740	740
Övriga upplupna kostnader	1 884	2 879
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**4 323**	**5 434**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 58 / 66

Not 36 Ställda säkerheter

Koncernen	2023	2022
Fastighetsinteckningar	133 755	97 481
Pantsatt lånefordran	–	26 389
Summa ställda säkerheter	**133 755**	**123 870**

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

Not 37 Eventualförpliktelser

Moderbolaget	2023	2022
Borgensförbindelse till förmån för dotterbolag	116 999	115 351
Generellt borgensåtagande för dotterbolagslån	133 755	38 530
Generellt borgensåtagande för andra bolagslån	1 442 332	1 324 667
Summa eventualförpliktelser	**1 693 086**	**1 478 548**

Not 38 Investeringsåtagande

Kontrakterade investeringar vid rapportperiodens slut som ännu inte redovisas i den finansiella rapporten uppgår till följande belopp.

Koncernen	2023	2022
Inom ett år	116 617	112 867
Summa investeringsåtagande	**116 617**	**112 867**

Moderbolaget	2023	2022
Inom ett år	116 617	112 867
Summa investeringsåtagande	**116 617**	**112 867**

Koncernen har ett åtagande gentemot Stockholms Stad att tillträda fastigheten Hattarvik 1, senast 2024-09-17. Moderbolagsgaranti har lämnats avseende åtagandet

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 59 / 66

Not 39 Leasingavtal

Operationell leasing
Koncernen innehar leasingavtal avseende bilar, kopiatorer och hyra av kontorslokaler. Koncernen avser att fortsätta med sina leasingkontrakt och tillhörande serviceavtal samt kommer existerande kontrakt att förlängas vid avtalstidens utgång eller ersättas med likvärdiga avtal. Den största leasingkostnaden för koncernen är hyreskontrakten för kontorshyra.

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

Koncernen	**2023**	**2022**
Bruttoskulder avseende finansiell leasing - minimileaseavgifter		
Inom 1 år	4 645	3 178
Mellan 1-5 år	6 339	6 132
Senare än 5 år	9 193	8 744
Summa	**20 177**	**18 055**
Nuvärde på skulder avseende operationell leasing	**20 177**	**18 055**

Operationella leasingavtal där ett koncernbolag är leasinggivare

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

Koncernen	**2023**	**2022**
Inom 1 år	479	479
Mellan 1-5 år	1 917	1 917
Senare än 5 år	1 278	1 757
Summa	**3 674**	**4 154**

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

Not 40 Övriga avsättningar

Koncernen	**2023**	**2022**
Garantiåtagande	3 000	2 500
Summa övriga avsättningar	**3 000**	**2 500**

Garantiåtaganden avser Brf Havstornet, Brf Orangeriet samt Brf Soltornet.

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 60 / 66

Not 41 Övriga ej likviditetspåverkande poster

Koncernen	2023	2022
Orealiserad värdeförändring fastigheter	–	-9 901
Orealiserade resultat i dotterbolag/intresseföretag	–	-923
Kursdifferenser	-10 141	16 933
Övrigt	-78	-207
Summa övriga ej likviditetspåverkande poster	**-10 219**	**5 902**

Moderbolaget	2023	2022
Orealiserade valutakursdifferenser	-5 103	-1 599
Nedskrivning fordran	-24 685	–
Fusionsresultat	–	156 408
Summa övriga ej likviditetspåverkande poster	**-29 788**	**154 809**

Not 42 Nettoskuld

Koncernen	2023	2022
Likvida medel	7 576	29 027
Låneskulder - förfaller inom ett år	-143 344	-107 961
Summa nettoskuld	**-135 769**	**-78 933**

Koncernen	2023	2022
Likvida medel	7 576	29 027
Bruttoskuld - bunden ränta	-143 344	-107 961
Summa nettoskuld	**-135 769**	**-78 933**

Moderbolaget	2023	2022
Likvida medel	4 872	25 012
Låneskulder - förfaller efter ett år	9 589	10 480
Summa nettoskuld	**14 461**	**35 492**

Moderbolaget	2023	2022
Likvida medel	4 872	25 012
Bruttoskuld – bunden ränta	9 589	10 480
Summa nettoskuld	**14 461**	**35 492**

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 61 / 66

Not 43 Transaktioner med närstående

Inga tjänster har sålt/köpts utav närstående bolag under senaste två åren. Tjänsterna säljs/ köps till närståendebolag på normala kommersiella villkor, på affärsmässig grund

Ersättning till ledande befattningshavare

Följande transaktioner har skett med närstående:

	2023	2022
Löner och andra kortfristiga ersättningar	3 359	5 579
Andra långfristiga ersättningar	1 100	1 447
Summa transaktioner med närstående	**4 459**	**7 026**

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

✔ Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 62 / 66

Not 44 Lån till närstående

Lån till närstående	2023	2022
Lån till bolag med betydande inflytande över bolaget (netto)		
Vid årets början	312 938	315 591
Omklassificering	–	6 653
Lån som upptagits under året	19 191	37 360
Amorterade belopp	-20 410	-76 779
Nedskrivningar	–	-44 829
Ränteintäkter	29 957	24 561
Erlagd ränta	-5 151	-2 743
Kursdifferenser	-13 588	53 123
Vid årets slut	**322 937**	**312 938**

Lån till närstående

Totala fodringar till närstående bolag uppgår till 323,0 msek (313,0 msek).

Fodringarna delas in i fodringar på systerkoncernen Index Enterprise LLC om 264,4 msek (220,5 msek), fodringar på systerkoncernen Index Equity US LLC om 44,9 msek (46,4 msek) samt fodringar på vår joint venture bolag Playce AB 13,7 msek (11,7 msek).

Not 45 Lån från närstående

Lån från närstående

Lån från närstående	2023	2022
Lån från bolag med betydande inflytande över bolaget (netto)		
Vid årets början	61 366	74 988
Lån som upptagits under året	1 764	900
Amorterade belopp	-8 980	-21 171
Räntekostnader	3 062	3 881
Utbetald/erhållen ränta	-1 481	-2 476
Kursdifferenser	-834	5 244
Vid årets slut	**54 896**	**61 366**

Lån från närstående uppgick till 54,9 msek (61,4 msek) vid årets slut.

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

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

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 63 / 66

Not 46 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Transaktionen med förvaltningsfastigheten i Kanada avslutades i januari 2024. Försäljningen för ca 95 msek innebär att koncernens skulder till kreditinstitut minskade med 65 msek samt erhöll koncernen likviden under första kvartalet 2024.

Detaljplanen i Playce AB, ett JV-bolag ägt till 33% av koncernen vann laga kraft i början av 2024. Projektet, en multifunktionell anläggning, kommer att innehålla bostäder, kontor, sport, kommersiella lokaler och garage på en yta om totalt 88 000 kvm Ljus BTA. Bolaget har under våren börjat med projektering av projektet.

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 vars ursprungliga löptid var 5 år, har under 2024 förlängts med 1 år till april 2025.

Systerkoncernen Index Enterprise LLC har sålt The Pointe on Westshore, ett exklusivt hyresrättskomplex om 444 lägenheter i Tampa, Florida till ett transaktionsvärde om ca. 1,5 miljarder SEK. I samband med det har ca. 140 msek amorterats på den gemensamma finansieringsramen samt att ca. 40 msek har amorterats på lånen från den amerikanska systerkoncernen till moderbolaget.

Systerkoncernen i Florida, USA som upptar största delen av den gemensamma finansieringsramen har fortsatt arbetet med att avyttra delar av sin projektportfölj för att amortera på finansieringsramen samt till den svenska koncernen. Vid tidpunkten för framläggandet av årsredovisningen har systerkoncernen ingått en avsiktsförklaring avseende en industrifastighet i New York samt försäljning av mark i Florida.

Koncernen har ett åtagande gentemot Stockholms Stad att tillträda fastigheten Hattarvik 1 i Kista Äng senast 2024-09-17. Koncernen arbetar med att säkra finansiering för markförvärvet och har vid framläggandet av årsredovisningen mottagit utkast på finansieringsvillkor som gör det möjligt att tillträda fastigheten samt påbörja produktion på utsatt datum.

Koncernen har under året fortsatt planeringen och förarbetet kring tilläggsinvestering för Kraftverket i Ajax, Ontario med målsättningen att kunna påbörja arbetet under 2024. Vid tidpunkten för framläggandet av årsredovisningen är villkor avseende byggnadskreditiv överenskomna men koncernen söker även en investeringspartner för genomförandet.

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 64 / 66

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

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Fredrik Alamaa
Styrelseordförande

Rickard Haraldsson
Verkställande direktör

Bjarne Borg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Signerat 2024-06-27 16:49:53 UTC Oneflow ID 7881631 Sida 65 / 66

Deltagare

INDEX INVEST INTERNATIONAL AB (PUBL) 556561-0770 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-06-27 11:18:14 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kjell Fredrik Alamaa — Datum

Fredrik Alamaa

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2024-06-27 10:57:19 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER RICKARD HARALDSSON — Datum

Rickard Haraldsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2024-06-27 10:56:53 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bjarne Borg — Datum

Bjarne Borg

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-06-27 16:49:53 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING — Datum

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Index Invest International AB (publ) för år 2023.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Vi vill fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsens avsnitt om finansieringsrisk och likviditetsprognos kommande 12 månader samt not 37, 38 och 46 i årsredovisningen och koncernredovisningen. Där framgår det att koncernen har betalningsåtaganden avseende investeringar och skulder som vid årsredovisningens avlämnande inte är finansierade. Flera aktiviteter är pågående för att hitta erforderlig finansiering och det är styrelsens bedömning att finansiering kommer att erhållas för att fullgöra sina betalningsåtaganden. Tillkommande information om betalningsåtagande och pågående aktiviteter för att erhålla finansiering framgår av not 37, 38 och 46. Om koncernen inte kan erhålla medel för refinansiering eller ny upptagande av lån eller endast till sämre villkor än nuvarande villkor, kan andra åtgärder behöva vidtas som exempelvis försäljning av tillgångar till ett lägre värde än verkligt värde vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

Signerat 2024-06-27 16:49:32 UTC Oneflow ID 7881943 Sida 1 / 3

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Index Invest International AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Signerat 2024-06-27 16:49:32 UTC

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2024-06-27 16:49:32 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Datum

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post