ank=20250703-20250707306

Index Invest International AB (publ)

Org nr 556561-0770

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Index Invest International AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-30

Rickard Haraldsson, VD

Index Invest International AB (publ)

Org nr 556561–0770

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR

RÄKENSKAPSÅRET 2024

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 1 / 68

Innehåll

Förvaltningsberättelse 5
Information om verksamheten 5
Ägarförhållanden 5
Verksamheten 5
Väsentliga händelser under 2024 5
Resultat och ställning 2024 7
Verksamhetens utveckling 8
Koncern 8
Kassaflödet 8
Likviditeten 8
Övriga fastighetsprojekt 8
Organisation 9
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer i verksamheten 9
Affärsrisk 9
Valutarisk 9
Investeringsrisk 9
Finansieringsrisk 9
Likviditetsprognos kommande 12 månader 10
Övriga risker 11
För övriga risker hänvisas till Not 3. 11
Förväntad framtida utveckling 11
Till årsstämman förfogande står: * 12
Koncernens rapport över totalresultat 13
Koncernens rapport över finansiell ställning 14
Koncernens rapport över finansiell ställning, forts. 15
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital 16
Koncernens rapport över kassaflöden 17
Moderbolagets resultaträkning 18
Moderbolagets balansräkning 19
Moderbolagets balansräkning, forts. 20
Moderbolagets förändringar i eget kapital 21
Moderbolagets kassaflödesanalys 22
Noter 23
Not 1 Allmän information 23
Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper 23
2.1 Grund för rapporternas upprättande 23
2.2 Koncernredovisning 23
2.3 Omräkning av utländsk valuta 25

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 2 / 68

2.4 Immateriella tillgångar 25
2.5 Materiella anläggningstillgångar 25
2.6 Nedskrivningar av icke-finansiella anläggningstillgångar 26
2.7 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning 26
2.8 Finansiella instrument-generellt 26
2.9 Derivatinstrument 29
2.10 Varulager 29
2.11 Kundfordringar 29
2.12 Likvida medel 29
2.13 Leverantörsskulder 29
2.14 Skulder till kreditinstitut 29
2.15 Låneutgifter 30
2.16 Avsättningar 30
2.17 Aktuell och uppskjuten skatt 30
2.18 Ersättningar till anställda 31
2.19 Intäktsredovisning 31
2.20 Leasing 32
2.21 Kassaflödesanalys 33
2.22 Aktiekapital 33
2.23 Segmentsredovisning 33
2.24 Moderbolagets redovisningsprinciper 33
Not 3 Finansiell riskhantering 34
3.1 Finansiella riskfaktorer 34
3.2 Hantering av kapitalrisk 36
3.3 Beräkning av verkligt värde 37
Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar 37
Not 5 Segmentsinformation 39
Not 6 Nettoomsättningens fördelning 39
Not 7 Moderbolagets försäljning till och inköp från koncernbolag 40
Not 8 Ersättningar till revisorerna 40
Not 9 Ersättning till anställda mm 40
Not 10 Övriga rörelseintäkter och kostnader 43
Not 11 Resultat från andelar i koncernbolag 43
Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag 44
Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar 44
Not 14 Finansiella intäkter och kostnader/ Ränteintäkter och räntekostnader 45
Not 15 Innehav i intresseföretag 46
Not 16 Innehav i Joint Ventures 47
Not 17 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat 48
Not 18 Valutakursdifferenser 49
Not 19 Förvaltningsfastigheter 49
Not 20 Materiella anläggningstillgångar 50

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 3 / 68

Not 21 Övriga långfristiga fordringar 52
Not 22 Uppskjuten skatt 52
Not 23 Andelar i koncernbolag 53
Not 24 Finansiella instrument per kategori 54
Not 25 Kundfordringar 56
Not 26 Övriga fordringar 56
Not 27 Varulager 57
Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 57
Not 29 Likvida medel 57
Not 30 Upparbetade intäkter men ej fakturerade 57
Not 31 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital 58
Not 32 Upplåning 59
Not 33 Övriga långfristiga skulder 60
Not 34 Övriga skulder 60
Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 60
Not 36 Ställda säkerheter 61
Not 37 Eventualförpliktelser 61
Not 38 Investeringsåtagande 61
Not 39 Leasingavtal 62
Not 40 Övriga avsättningar 62
Not 41 Övriga ej likviditetspåverkande poster 63
Not 42 Nettoskuld 63
Not 43 Transaktioner med närstående 64
Not 44 Lån till närstående 65
Not 45 Lån från närstående 65
Not 46 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång 66

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 4 / 68

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 Riddargatan 72, 114 57 Stockholm, Sverige.

Styrelsen och verkställande direktör för Index Invest International AB (publ) får härmed avge redovisning för koncernen och moderbolaget 2024.

Ägarförhållanden

Index Invest International AB (publ) är ett bolag som ägs 50% av Capstone Management AB (org. nr 556666–3000) och till 50% 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 skett via lån samt direktinvesteringar.

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

Väsentliga händelser under 2024

Omvärld

Året har fortsatt präglats av oroligheter i omvärlden samt volatila makroekonomiska faktorer såsom inflation, valutamarknaden och ränteläget vilket lett till lägre tillväxt och störningar i den globala ekonomin. Bolaget bedömer dock att det inte har påverkat bolagets resultat eller finansiella ställning under året.

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 med en löptid om 5 år förlängdes i april 2024 med 1 år. Kvarvarande lån i den svenska verksamheten är 9,5 msek (9,6 msek) och i USA 1 390 msek (1 442 msek). Skillnaden mellan åren i den amerikanska verksamheten är en amortering om ca 140 msek och valutakurseffekt om ca 88 msek.

Systerkoncernen Index Enterprise LLC sålde i mars 2024 The Pointe on Westshore, ett exklusivt hyresrättskomplex om 444 lägenheter i Tampa, Florida till ett transaktionsvärde om ca. 1,5 mdkr. I samband med det har ca. 40 msek erlagts på lånen från den amerikanska systerkoncernen till moderbolaget.

Systerkoncernen i Florida, USA som upptar största delen av den gemensamma finansieringsramen, har under året fortsatt att arbeta med att avyttra stora delar av sin projektportfölj, för att kunna amortera av på finansieringsramen samt till den svenska koncernen.

Totala reversfodringar uppgick till vid årsskiftet, gentemot Index Enterprise LLC samt Index Equity US LLC uppgick till 34,5 musd vilket motsvarar 379,2 msek (34,0 musd vilket motsvarar 341,8 msek).

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 5 / 68

Om koncernen inte kan erhålla amortering från systerkoncernen Index Enterprise LLC eller upptaga nya lån, 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.

Mer om finansieringsramen kan läsas på sida 9, Likviditetsprognos kommande 12 månader.

Koncernen har under 2024 fortsatt att utveckla verksamheten i Sverige.

Koncernen har ingått avtal om att förvärva fastigheterna Räfsja 4:5, Räfsja 4:6, UddeboÖ 3:1 samt Angsbyle 1:1 i Norrtälje kommun. Fastigheterna som ligger i anslutning till varandra har tillsammans över 450 hektar utvecklingsbar mark.

I samråd med Norrtälje kommun har koncernen påbörjat förstudier, avseende vatten, avlopp och trafik, som ett förberedande steg innan planansökan. Koncernen avser tillträda fastigheterna när länsstyrelsen ger förvärvstillstånd. Koncernen bedömer att det över tid kommer att kunna utveckla ca 1 000 enfamiljshus på fastigheterna.

Koncernen har förvärvat fastigheten Nänninge 5:19 och avser att förvärva Nänninge 5:8 i Norrtälje kommun. Planärende pågår för ett Hotell och flertal enfamiljshus på fastigheten, som har över 100 hektar utvecklingsbar markyta. Koncernen avser tillträda fastigheten när länsstyrelsen ger förvärvstillstånd.

Koncernen har ett framtida projekt i Kista Äng, bestående av cirka 14 700 ljus BTA, varvid Kista Äng AB planerar att uppföra ca 270 hyreslägenheter. Kista Äng AB har ett åtagande gentemot Stockholms Stad att tillträda fastigheten Hattarvik 1, senast 2024-09-17. Till följd av att bolaget ej tillträtt fastigheten ackumuleras dröjsmålsränta enligt tilläggsavtalet till mark och exploateringsavtalet. Mer kan läsas i Not 38, investeringsåtagande samt not 46, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Playce AB, ett JV-bolag som ägs 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. Detaljplanen vann laga kraft i april 2024. Playce förväntas tillträda marken tidigast 2027.

Koncernen har under föregående år och under året initierat kostnadsbesparingar samt anpassat organisationen till aktuell projektportfölj. Till följd av det, har genomsnittligt antal anställda under året minskat från 25 till 16 samt koncernens personalkostnader minskat till 22,8 msek (30,8 msek).

Koncernen har i januari avyttrat förvaltningsfastigheten i Kanada för 12,5 mcad. Försäljningen för ca 93,2 msek innebär att koncernens skulder till kreditinstitut minskade med 65,5 msek samt att koncernen erhöll 27,7 msek under 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 under året anlitat en investment bank för att finansiera projektet fullt ut med målsättning att påbörja arbetet under 2025. Koncernen ser fina möjligheter i projektet och har en god indikation på att kunna stänga finansiering av nödvändigt kapital. Föregående år beslutades det, att i årsbokslutet skriva ned värdet på tillgången med 0,0 msek (50,0 msek) för att reflektera viss risk kring tidpunkt för projektstart. Koncernen ser ingen anledning till ytterligare nedskrivning av värdet på projektet, kopplat till tidpunkt för projektstart.

Kraftverkets totala materiella anläggningstillgångar är upptagna till ett värde om 316,9 msek (319,1 msek).

Tidigare år har investeringarna i det kanadensiska kraftverket hanterats som aktieägartillskott. Årets investering har i stället hanterats som lån. Årets lån uppgår till 17,9 msek (3,5 msek som aktieägartillskott) och förväntas amorteras av i sin helhet när projektfinansiering är löst.

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 6 / 68

Årets EBITDA för kraftverket är -8,9 msek (-15,4 msek), och årets resultat är -29,8 msek (-34,9 msek). Mer om kraftverket kan läsas i Not 20, materiella anläggningstillgångar samt not 46, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Moderbolaget
Moderbolaget har under året lånat 17,9 msek (0,0 msek) till dotterbolaget Index Energy Canada AB, som i sin tur äger aktierna i det kanadensiska kraftverket. Tidigare år har investeringarna hanterats som aktieägartillskott 0,0 msek (3,5msek).

Moderbolagets likvida medel ingår i ett gemensamt koncernkonto hos Nordea Bank, med ett separat underkonto. Tillgodohavanden respektive krediter på kontot redovisas som kortfristig koncernfordran eller koncernskuld. Skulder till koncernbolag har minskat till 97,9 msek (150,7 msek). Förändringen är till stor del hänförligt till erhållen likvid i moderbolaget från försäljningen av förvaltningsfastigheten i Kanada 19,4 msek samt amortering från systerkoncernen Index Enterprise LLC 40,4 msek.

Moderbolaget har under föregående år samt under året initierat kostnadsbesparingar samt anpassat organisationen till aktuell projektportfölj. Till följd har genomsnittligt antal anställda under året minskat från 11 till 7 samt moderbolagets personalkostnader minskat till 14,9 msek (18,9 msek).

Förändring för förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 17,2 msek (1,7 msek) grundar sig i utförda men ej fakturerade tjänster gentemot dotterbolag. Se not 30.

Moderbolaget har indirekt, via moderbolagsgaranti ett åtagande mot Stockholms Stad om att tillträda fastigheten Hattarvik 1 i Kista Äng. Investeringsåtagandet om 130,2 msek (116,6 msek) framgår av not 38 och not 46. Moderbolaget bedömer att under 2025, kommer dotterbolaget Kista Äng AB avyttras samt att investeringsåtagandet avseende fastigheten Hattarvik 1 begränsas till ca. 10,0 msek.

Avseende den gemensamma finansieringsramen med systerkoncernen Index Enterprise LLC, har moderbolaget en utestående skuld om 9,5 msek (9,6 msek). För att hantera åtagandet har systerkoncernen initierat ett flertal försäljningsprocesser som förväntas genomföras under 2025. Försäljningsprocesserna bedöms möjliggöra amortering till långivaren på motsvarande ca 1,1 mdkr. Amorteringen från systerkoncernen kommer att ske pro-rata och medfölja att Moderbolagets skuld minskar med motsvarande andel av totala amorteringen.

Vi bedömer att när amorteringar har gjorts, finns det goda möjligheter, för moderbolaget att ingå ett nytt låneavtal med befintlig långivare isolerat eller med annan finansiär.

Moderbolaget är beroende av att systerkoncernen Index Enterprise LLC, avyttrar tillgångar till marknadsmässiga villkor samt amorterar till moderbolaget under året. Utöver risk för utebliven amortering, kan försäljning till ej marknadsmässiga priser påverka upptagna värden på moderbolaget fordringar, se not 21.

Om moderbolaget inte kan erhålla amortering från systerkoncernen Index Enterprise LLC eller upptaga nya lån, kan andra åtgärder behöva vidtas som exempelvis försäljning av tillgångar till ett lägre värde än verkligt värde eller nedskrivning av fordringar samt upptaget värde av andelar i dotterbolag vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ påverkan på moderbolagets finansiella ställning.

Resultat och ställning 2024
Koncernens resultat efter skatt uppgick till -15,2 msek (-81,2 msek) och balansomslutningen uppgick till 753,6 msek (811,0 msek). Utvecklingen av kursen i USD och CAD har resulterat i en positiv valutakurseffekt om 9,2 msek (-6,3 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 29,9, msek (-106,0 msek). Det positiva resultatet jämfört med föregående är främst drivet utav av resultat från finansiella poster 24,9 (-106,2). Balansomslutningen uppgick till 641,7 msek (667,5 msek) och Moderbolagets egna kapital uppgick till 492,6 msek (462,6 msek).

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 7 / 68

Verksamhetens utveckling

Koncern

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021	2020
Belopp i KSEK					
Totala Intäkter	26 552	23 959	91 716	227 617	207 015
Rörelseresultat	-43 472	-74 716	-48 112	-10 329	-41 162
Finansiella poster, netto	28 268	-6 519	-24 256	-4 412	-104 053
Periodens totalresultat	-6 060	-87 550	-40 176	16 939	-178 140
Balansomslutning	753 570	810 993	869 576	1 105 178	1 075 330
Periodens resultat efter skatt	-15 204	-81 247	-75 957	-8 836	-148 268
Rörelsemarginal, %	neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Soliditet, %	74%	70%	75%	63%	63%
Resultat per aktie, kr	-152	-812	-760	-88	-1 483

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 21,4 msek (17,1 msek). Det positiva kassaflödet i den löpande verksamheten, hänför sig till största delen av amortering från systerkoncernen.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 38,7 msek (-76,9 msek). Det positiva kassaflödet från investeringsverksamheten under 2024 hänför sig till investeringar i projekt, samt försäljningen av förvaltningsfastigheten i Kanada. Negativa kassaflöde för investeringsverksamheten föregående år berodde på nedskrivning av fordran samt omklassificering av varulager till långfristig fordran.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick under året till -66,8 msek (38,4 msek). Under 2024 amorterades -66,7 msek (-0,9 msek) i samband med försäljningen utav förvaltningsfastigheten i Kanada. Under året har inga ny lån upptagits i koncernen 0,0 msek (39,3 msek).

Likviditeten

Koncernens likvida medel uppgick vid årets utgång till 1,0 msek (7,6 msek). Koncernen fokuserar starkt på likviditetsuppföljning. Rullande kassaflödesprognoser upprättas löpande under året. Se även likviditetsprognos kommande tolv månaderna, sid 9.

Övriga fastighetsprojekt

Koncernen 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 230 hyreslägenheter. Detaljplanearbete har fortlöpt planenligt under året och beräknas vara klart under 2026 med målet att ha första inflyttning under 2028.

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 8 / 68

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.

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 2024 av 16 anställda (25) varav 5 kvinnor (9) och 11 män (16) 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.

Finansieringsrisk

Förutom eget kapital är koncernens verksamhet huvudsakligen finansierat genom ägarinlåning, banklån, lån, 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, tillgång till medel för refinansieringar, investeringar och övriga betalningar. Vidare innehåller vissa låneavtal villkor som kan begränsa koncernens förmåga att ingå nya skuldförbindelser.

Koncernens betalningsåtagande och nuvarande låneavtal kan starkt begränsa koncernens förmåga att ingå nya låneavtal.

För att hantera åtagandet har systerkoncernen initierat ett flertal försäljningsprocesser som förväntas genomföras under 2025, se även not 46. Systerkoncernen bedömer att försäljningsprocesserna kommer att möjliggöra amortering till långivaren på motsvarande ca 1,1 mdkr samt amortering till koncernen i Sverige om ca 28,0 msek.

Vi bedömer att när amorteringar har gjorts, finns det goda möjligheter, för den svenska koncernen att ingå ett nytt låneavtal med befintlig långivare isolerat eller med annan finansiär.

Styrelsen bedömer att under de kommande 12 månaderna, kommer koncernen att erhålla erforderlig finansiering, för att principen om fortsatt drift kan användas vid upprättandet av årsredovisningen.

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 9 / 68

Likviditetsprognos kommande 12 månader

Koncernen har upprättat en likviditetsprognos för kommande 12 månaders period. Den visar att likviditeten är ansträngd och att koncernen har betalningsåtaganden avseende investeringar och skulder uppgående till 208,5 msek, som när årsredovisningen avges inte är finansierade. Flera olika aktiviteter pågår, för att säkerställa finansiering.

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

Koncernen har ett åtagande mot Stockholms Stad om att tillträda fastigheten Hattarvik 1 i Kista Äng. Investeringsåtagandet om 130,2 msek (116,6 msek) framgår av not 38 och not 46.
Koncernen bedömer att under 2025, kommer bolaget Kista Äng AB avyttras samt att investeringsåtagandet avseende fastigheten Hattarvik 1 begränsas till ca. 10,0 msek.

Koncernen har som mål att förvärva fastigheterna Räfsja 4:5, Räfsja 4:6, UddeboÖ 3:1 samt Angsbyle 1:1 i Norrtälje kommun. För att finansiera tillträdet kommer såväl bankfinansiering samt försäljning av andelar i förvärvande dotterbolag vara nödvändiga. Koncernen bedömer möjligheterna till goda att genomföra förvärvet.

Koncernen planerar förvärva del av Nänninge 5:8 i Norrtälje kommun för vidare försäljning. Transaktionen förväntas generera ett positivt kassaflöde under början av 2026.

Kraftverket i Ajax, Ontario har ett banklån som förfaller februari 2026 om 68,8 msek, se not 37. Kraftverket har ett löpande kapitalbehov om cirka 1,0 msek i månaden fram tills projektfinansiering är säkrat. Projektfinansieringen inkluderar amortering av befintligt lån. Koncernen bedömer att projektfinansiering kommer att säkras under hösten 2025, vilket även innebär att koncernen kommer erhålla ca 20,0 msek av nedlagda projektutvecklingskostnader. Se även not 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. För att hantera åtagandet har systerkoncernen initierat ett flertal försäljningsprocesser som förväntas genomföras under 2025, se även not 46. Systerkoncernen bedömer att försäljningsprocesserna kommer att möjliggöra amortering till långivaren på motsvarande ca 1,1 mdkr samt amortering till koncernen i Sverige om ca 28,0 msek. Vi bedömer att när amorteringar har gjorts, finns det goda möjligheter, för den svenska koncernen att ingå ett nytt låneavtal med befintlig långivare isolerat eller med annan finansiär.

Koncernen är beroende av att systerkoncernen Index Enterprise LLC, avyttrar tillgångar till marknadsmässiga villkor samt amorterar till koncernen under året. Utöver risk för utebliven amortering, kan försäljning till ej marknadsmässiga priser påverka upptagna värden på koncernens fordringar, se not 21.

Om koncernen inte kan erhålla amortering från systerkoncernen Index Enterprise LLC eller upptaga nya lån, 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.

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 10 / 68

Övriga risker

För övriga risker hänvisas till Not 3.

Förväntad framtida utveckling

Koncernens framtidsutsikter är goda.

Den svenska projektportföljen, inklusive JV-bolag, uppgår till 852 bostäder och 368 hotellrum under projektering. Ytterligare 828 bostäder, 350 villor samt ca 100 hotellrum är under detaljplanearbete.

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

Systerkoncernen i Florida, USA vars investeringar delvis har finansierats av Index Invest International AB (publ) samt upptar största delen av den gemensamma finansieringsramen, har under året fortsatt att arbeta med att avyttra delar av sin projektportfölj, för att kunna amortera av på finansieringsramen samt till den svenska koncernen. Bedömningen är att flertal transaktioner kommer att ske under 2025.

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

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 11 / 68

Förslag till disposition av moderbolagets vinst:

Till årsstämman förfogande står: *

Balanserad vinstmedel	**450 641 642**
Årets resultat	29 909 530
Summa	**480 551 171**

Disponeras så att i ny räkning överförs	480 551 171
Summa	**480 551 171**

*Enligt styrelsens förslag till årsstämman.

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

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 12 / 68

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2024	2023
Nettoomsättning	5,6	7 009	7 602
Övriga rörelseintäkter	5,1	19 543	16 357
Summa rörelsens intäkter		**26 552**	**23 959**
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-5 564	-18 081
Övriga externa kostnader	4,8	-20 213	-26 446
Personalkostnader	9	-22 790	-30 809
Av och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	20	-12 543	-63 541
Värdeförändring fastigheter	3,19,24	–	16 778
Övriga rörelsekostnader	10	-8 227	-5 387
Resultat från andelar i dotterföretag	11	4	28 011
Resultat från andelar i intresseföretag	12	-693	799
Summa rörelsens kostnader		**-70 024**	**-98 675**
Rörelseresultat		**-43 472**	**-74 716**
Nedskrivning av fordringar	14	–	–
Finansiella intäkter	14	80 884	51 002
Finansiella kostnader	14	-52 615	-57 521
Resultat från finansiella poster	14,19	**28 268**	**-6 519**
Resultat före skatt		**-15 204**	**-81 235**
Inkomstskatt	17	–	-12
Årets resultat		**-15 204**	**-81 247**

Koncernens rapport över övrigt totalresultat

	2024	2023
Årets resultat	**-15 204**	**-81 247**
Övrigt totalresultat för året:		
Poster som kan komma att redovisas över resultaträkningen		
Valutakursdifferenser	9 144	-6 303
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	**9 144**	**-6 303**
Summa totalresultat för året	**-6 060**	**-87 550**
Årets resultat hänförligt:		
Moderföretagets aktieägare	-15 204	-81 247
Innehav utan bestämmande inflytande	-78	-152
Summa totalresultat hänförligt till:		
Moderföretagets aktieägare	-6 060	-87 550
Innehav utan bestämmande inflytande	-78	-152

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 13 / 68

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i KSEK	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	20	293 055	300 625
Förvaltningsfastigheter	19	–	88 806
Inventarier, verktyg och installationer	20	31 738	28 959
Innehav i joint ventures	16	3 195	2 512
Andra långfristiga fordringar	21,24,44	287 615	247 242
Övriga långfristiga finansiella tillgångar		23 531	23 778
Summa anläggningstillgångar		**639 133**	**691 921**
Omsättningstillgångar			
Varulager	24,27	24 387	22 250
Kundfordringar	25	1 484	841
Aktuella skattefordringar		2 119	1 584
Fordringar hos intressebolag		15 105	13 682
Övriga fordringar	26	68 804	69 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	1 528	3 318
Likvida medel	24,29	1 009	7 576
Summa omsättningstillgångar		**114 437**	**119 072**
SUMMA TILLGÅNGAR		**753 570**	**810 993**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 14 / 68

Koncernens rapport över finansiell ställning, forts.

	Not	2024	2023
EGET KAPITAL			
Eget kapital som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital		10 000	10 000
Bundna reserver		2 000	2 000
Upparbetat resultat inklusive årets resultat		547 450	553 421
Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare		**559 450**	**565 421**
Minoritetens andel		-336	-248
Summa eget kapital		**559 114**	**565 173**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	33	31 146	23 328
Uppskjutna skatteskulder	22	2 302	2 302
Övriga avsättningar	40	3 000	3 000
Summa långfristiga skulder		**36 448**	**28 630**
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	3,32	78 288	143 344
Leverantörsskulder	3,24	11 375	16 656
Övriga skulder	3,34	41 788	47 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	26 558	9 568
Summa kortfristiga skulder		**158 008**	**217 190**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**753 570**	**810 993**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 15 / 68

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK	Hänförligt till moderföretagets aktieägare					
	Aktie-kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående balans 2023-01-01	**10 000**	**92 407**	**550 853**	**653 260**	88	**653 349**
Orealiserade resultat i dotterbolag/intresseföretag						
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**
Transaktioner med aktieägare						
				–		
Utgående balans 2023-12-31	**10 000**	**85 664**	**469 758**	**565 421**	**-248**	**565 173**
Ingående balans 2024-01-01	**10 000**	**85 664**	**469 758**	**565 421**	**-248**	**565 173**
Totalresultat						
Årets resultat			-15 125	**-15 125**		**-15 204**
Övrigt totalresultat						
Förvärvade minoritetsandelar				–	-78	**-78**
Valutakursdifferenser		9 144		**9 144**		**9 144**
Summa Totalresultat	**–**	**9 144**	**-15 125**	**-5 982**	**-326**	**-6 308**
Utgående balans 2024-12-31	**10 000**	**94 807**	**454 633**	**559 440**	**-326**	**559 114**

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 16 / 68

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i KSEK	Not	2024	2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-43 472	-74 716
Orealiserade resultat i dotterbolag/intresseföretag			
- Återläggning av avskrivningar		12 508	63 360
- Övriga poster ej kassapåverkande	41	31 860	-10 219
Erhållen ränta		31 834	30 345
Erlagd ränta		-28 656	-24 680
Betald skatt		-618	528
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**3 456**	**-15 383**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning varulager och pågående arbete		929	35 282
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		20 713	13 831
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-3 662	-16 645
Summa förändringar i rörelsekapital		**17 981**	**32 468**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**21 437**	**17 085**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-13 214	-54 993
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		93 067	–
Investeringar i dotterbolag		-505	14 133
Försäljning/investeringar i intresseföretag		-1 491	-16
Förändring övriga långfristiga fordringar		-39 115	-36 066
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**38 742**	**-76 942**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		–	39 319
Amortering av lån		-66 789	-891
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-66 789**	**38 428**
Periodens kassaflöde		**-6 610**	**-21 430**
Likvida medel vid periodens början		7 576	29 027
Kursdifferens i likvida medel		44	-22
Likvida medel vid periodens slut	24,29	**1 009**	**7 576**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 17 / 68

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	Not	2024	2023
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	6,7	28 251	30 415
Övriga rörelseintäkter	10	342	1
Summa rörelsens intäkter		**28 592**	**30 415**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	8	-8 673	-11 383
Personalkostnader	9	-14 888	-18 805
Avskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar	20	-35	-53
Summa rörelsens kostnader		**-23 596**	**-30 242**
Rörelseresultat		**4 997**	**174**
Resultat från andelar i koncernföretag	11	-6 100	-91 434
Resultat från andelar i intresseföretag	12	–	144
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	13,18	16 843	10 186
Ned/uppskrivningar av övriga fordringar		2 143	-24 752
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14,18	22 495	18 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	14,18	-10 468	-18 880
Resultat från finansiella poster		**24 913**	**-106 181**
Resultat före skatt		**29 910**	**-106 007**
Årets resultat		**29 910**	**-106 007**

Moderbolagets rapport över övrigt totalresultat

	Not	2024	2023
Årets resultat		**29 910**	**-106 007**

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

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 18 / 68

Moderbolagets balansräkning

Belopp i KSEK	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	20	711	712
Summa materiella anläggningstillgångar		**711**	**712**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	474 358	480 008
Fordringar hos koncernföretag	24	–	16 869
Andelar i intresseföretag		50	50
Övriga långfristiga fordringar	21,24	58 835	61 489
Övriga finansiella tillgångar	24	12 156	12 156
Summa finansiella anläggningstillgångar		**545 399**	**570 572**
Summa anläggningstillgångar		**546 110**	**571 284**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	25	341	202
Fordringar hos koncernföretag	24,25	18 233	27 767
Skattefordringar		1 539	1 123
Övriga fordringar	24,26	57 724	60 515
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28,30	17 204	1 725
Summa kortfristiga fordringar		**95 042**	**91 332**
Kassa och bank	24,29	567	4 872
Summa omsättningstillgångar		**95 608**	**96 204**
SUMMA TILLGÅNGAR		**641 719**	**667 489**

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 19 / 68

Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i KSEK	Not	2024	2023
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		450 642	556 649
Årets resultat		29 910	-106 007
Summa fritt eget kapital		480 551	450 642
Summa eget kapital		**492 551**	**462 642**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	33	19 544	16 585
Summa långfristiga skulder		**19 544**	**16 585**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 529	9 589
Leverantörsskulder	24	649	624
Skulder till koncernbolag	24	97 896	150 686
Övriga skulder	24,34	16 470	23 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	5 081	4 323
Summa kortfristiga skulder		**129 625**	**188 262**
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		**641 719**	**667 489**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 20 / 68

Moderbolagets förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK	Not	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per 2023-01-01	31	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**
Totalresultat:						
Årets resultat					-106 007	**-106 007**
- Resultat balanserat i ny räkning				-17 770	17 770	–
Summa totalresultat		–	–	-17 770	-88 237	**-106 007**
Eget kapital per 2023-12-31		**10 000**	**2 000**	**556 650**	**-88 237**	**462 642**

Belopp i KSEK	Aktie-kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital per 2024-01-01	10 000	2 000	556 650	-88 237	**462 642**
Justerat eget kapital per 2024-01-01	**10 000**	**2 000**	**556 650**	**-88 237**	**462 642**
Årets resultat				29 910	**29 910**
- Resultat balanserat i ny räkning			-106 007	106 007	–
Summa totalresultat	–	–	-106 007	135 917	**29 910**
Eget kapital per 2024-12-31	**10 000**	**2 000**	**450 642,69**	**135 917**	**492 551**

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 21 / 68

Moderbolagets kassaflödesanalys

Belopp i KSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		4 997	174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	41		
- Återläggning av avskrivningar		35	53
- Övriga poster ej kassapåverkande		12 365	-29 788
Erhållen ränta		22 408	18 555
Erlagd ränta		-3 761	-3 657
Betald skatt		-416	-115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**35 628**	**-14 779**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning varulager och pågående arbete		–	–
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-269	3 118
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-55 619	-18 225
Summa förändringar i rörelsekapital		**-55 887**	**-15 107**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-20 259**	**-29 886**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-34	-43
Investeringar i dotterföretag		-450	-3 481
Resultat från intresseföretag och joint ventures		–	982
Förändring av investeringar i finansiella anläggningstillgångar		–	12 429
Förändring av övriga långfristiga fordringar		16 497	–
Erhållen utdelning		–	750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**16 014**	**10 637**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-60	-892
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-60**	**-892**
Periodens kassaflöde		**-4 305**	**-20 141**
Likvida medel vid periodens början		4 872	25 012
Likvida medel vid periodens slut	24,29	**567**	**4 872**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 22 / 68

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 Riddargatan 72, 114 57 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 30 juni 2025 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 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 23 / 68

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** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 24 / 68

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 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 25 / 68

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 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 26 / 68

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 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 27 / 68

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

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 28 / 68

2.9 Derivatinstrument

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

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

2.10 Varulager

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

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

2.11 Kundfordringar

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

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

2.12 Likvida medel

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

2.13 Leverantörsskulder

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

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

2.14 Skulder till kreditinstitut

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

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 29 / 68

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** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 30 / 68

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 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 31 / 68

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 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 32 / 68

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 2024 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.

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 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”.

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

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 33 / 68

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, framför allt 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 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 34 / 68

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**	
	2024	**2023**
Årets resultat	3	6
Eget kapital	4 899	4 471
	Förändring 10%, SEK mot CAD	
	2024	**2023**
Årets resultat	3 265	5 581
Eget kapital	25 699	26 591

(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 2024 och 2023 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 78,3 msek (143,3 msek) och koncernens likvida medel till 1,0 msek (7,6 msek). En förändring av ränteläget med +/- 2 % skulle innebära en påverkan på räntenettot med +/- 1,5 msek (+/- 2,7 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 med rapportering till styrelsen. Styrelsen följer noga rullande prognoser för koncernens likviditetsbehov för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 35 / 68

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 2024				
Skulder till kreditinstitut	78 288	–	–	–
Leverantörsskulder	11 375	–	–	–
Övriga kortfristiga skulder	41 788	–	–	–
Totalt	**131 451**	**–**	**–**	**–**

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	–	–	–
Totalt	**207 622**	**–**	**–**	**–**

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	**2024**	**2023**
Total upplåning (not 32)	78 288	143 344
Avgår: likvida medel (not 29)	-1 009	-7 576
Nettoskuld	**77 278**	**135 769**
Totalt eget kapital	559 114	565 173
Summa kapital	**636 392**	**700 942**
Skuldsättningsgrad	**12,14%**	**19,37%**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 36 / 68

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:

	2024	2023
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 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 37 / 68

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.

Värdering av fodringar gentemot systerkoncernen i USA
Koncernen har väsentliga fordringar gentemot systerkoncernen Index Enterprise LLC och dess dotterbolag. Systerkoncern tar årligen in externa värderingar. Baserat på värderingarna gör Koncernen en bedömning om det finns indikation på nedskrivningsbehov individuellt för varje fordran. 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.

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 38 / 68

Not 5 Segmentsinformation

Koncernövergripande information

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

Koncernen	**2024**	**2023**
Intäkter från fastigheter	7 009	7 602
Intäkter från tjänster	19 543	16 357
Summa rörelseintäkter per verksamhetsgren	**26 552**	**23 959**

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

Intäkter från tjänster på 19,5 msek (16,4 msek) består till stor del utav den avgift den svenska koncernen får för att vara solidariskt ansvariga för finansieringsramen tillsammans med Index Enterprise LLC 16,8 msek (13,1 msek).

Anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar fördelar sig per land enligt följande. Se även not 19 samt 20.

Koncernen	**2024**	**2023**
Sverige	31 633	31 166
Kanada	316 948	407 947
Summa anläggningstillgångar per geografisk marknad	**348 581**	**439 113**

Not 6 Nettoomsättningens fördelning

Nettoomsättningen fördelar sig på typ av intäkter enligt följande:

Koncernen	**2024**	**2023**
Intäkter från fastigheter	7 009	7 602
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	**7 009**	**7 602**

Moderbolaget	**2024**	**2023**
Försäljning från tjänster	28 251	30 415
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	**28 251**	**30 415**

Nettoomsättningen fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

Koncernen	**2024**	**2023**
Sverige	5 279	4 818
Kanada	1 730	2 784
Summa nettoomsättning per geografisk marknad	**7 009**	**7 602**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 39 / 68

Not 7 Moderbolagets försäljning till och inköp från koncernbolag

Moderbolaget har under året fakturerat dotterbolagen 0,2 msek (21,5 msek) för koncerngemensamma tjänster. Moderbolaget har köpt tjänster från koncernbolag uppgående till 0,0 msek (0,0 msek) avseende ledningsarvode från bolagets ägare. Moderbolaget har upplupna men ej fakturerade intäkter gentemot dotterbolagen med 16,6 msek (0,0 msek).

Not 8 Ersättningar till revisorerna

Koncernen	**2024**	**2023**
Revisionsuppdrag	1 143	1 123
Skatterådgivning	137	163
Övriga rådgivningstjänster	70	271
	1 351	**1 557**
BDO		
Revisionsuppdrag	458	383
Skatterådgivning	137	163
Övriga rådgivningstjänster	–	201
	596	**747**
Summa	**1 947**	**2 304**

Moderbolaget	**2024**	**2023**
PwC		
Revisionsuppdrag	685	740
Övriga rådgivningstjänster	70	70
Summa	**755**	**810**

Not 9 Ersättning till anställda mm.

Koncernen	**2024**	**2023**
Löner och ersättningar	15 420	21 230
Sociala kostnader	4 702	5 821
Pensionskostnader - avgiftsbestämda planer	2 667	3 758
Summa	**22 790**	**30 809**

Moderbolaget	**2024**	**2023**
Löner och ersättningar	9 596	11 798
Sociala kostnader	3 473	4 305
Pensionskostnader – avgiftsbestämda planer	1 819	2 703
Summa	**14 888**	**18 805**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 40 / 68

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.

	2024		2023	
	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

	2024		2023	
	Medelantal anställda	Varav kvinnor	Medelantal anställda	Varav kvinnor
Moderbolaget				
Sverige	7	3	11	6
Totalt i moderbolaget	**7**	**3**	**11**	**6**
Dotterbolag				
Sverige	4	1	5	2
Kanada	5	1	9	1
Totalt i dotterbolaget	9	2	14	3
Koncernen totalt	**16**	**5**	**25**	**9**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 41 / 68

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 2024, 57 300kr

2024

	Grundlön/ styrelsearvode	Pensionspremier	Summa
VD/Styrelseledamot			
Rickard Haraldsson	2 387	715	**3 103**
Styrelseordförande			
Fredrik Alamaa	908	–	**908**
Summa	**3 296**	**715**	**4 011**

2023

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

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 42 / 68

Not 10 Övriga rörelseintäkter och kostnader

Koncernen	2024	2023
Management arvode extern	628	919
Garantiåtagande	16 805	13 090
Övrigt	2 110	2 348
Summa övriga rörelseintäkter	**19 543**	**16 357**

Moderföretaget		
Övriga Intäkter	342	–
Summa övriga rörelseintäkter	**342**	**–**

Rörelsekostnader

Koncernen	2024	2023
Nedskrivningar	-7 309	-1 517
Övrigt	-918	-3 870
Summa övriga rörelsekostnader	**-8 227**	**-5 387**

Not 11 Resultat från andelar i koncernbolag

Koncernen	2024	2023
Avyttring av aktier	–	2 255
Avyttring av dotterbolag/Brf	4	25 756
Summa resultat från andelar i koncernbolag	**4**	**28 011**

Moderbolaget		
Nedskrivning av aktier	-6 100	-91 434
Summa resultat från andelar i koncernbolag	**-6 100**	**-91 434**

Resultat från andelar i koncernbolag om 0,0 msek (25,8 msek) avser slutavräkning med Brf Orangeriet.

Resultat från andelar i moderbolaget om – 6,1 msek (-91,4 msek) avser nedskrivning av aktier i Index Energy Canada om -0,0 (-87,3 msek) och avser kraftverket samt -6,1 msek (-4,1 msek) som avser nedskrivning av aktier i Index Asset Management AB.

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 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 43 / 68

Not 12 Resultat från andelar i intresseföretag

Koncernen	2024	2023
Nedskrivning av aktier i intressebolag	–	-606
Resultat från kapitalandelar i intressebolag	-693	1 405
Summa resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	**-693**	**799**

Moderbolaget		
Nedskrivning av aktier i intressebolag	–	-606
Utdelning Intressebolag	–	750
Summa resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	**–**	**144**

Not 13 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Moderbolaget	2024	2023
Valutakursdifferens långfristiga fordringar	16 843	10 186
Summa	**16 843**	**10 186**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 44 / 68

Not 14 Finansiella intäkter och kostnader/ Ränteintäkter och räntekostnader

Koncernen	2024	2023
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter på banktillgodohavande	2 143	464
Ränteintäkter på utlåning	31 834	29 881
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	46 780	20 590
Övriga finansiella intäkter	126	67
Summa finansiella intäkter	**80 884**	**51 002**
Finansiella kostnader		
Finansiella kostnader		
Nedskrivning finansiella anläggningstillgångar	–	-734
- Ränta till kreditinstitut	-9 444	-16 835
- Ränta övriga	-19 212	-7 845
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	-23 959	-32 107
Summa finansiella kostnader	**-52 615**	**-57 521**
Resultat från finansiella poster, netto	**28 268**	**-6 519**

Moderbolaget	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter på utlåning	9 082	11 444
Ränteintäkter, koncernföretag	13 413	7 111
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	**22 495**	**18 555**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader		
- skulder till ägare	-1 177	-1 456
- övriga	-2 671	-2 202
Valutakurseffekt på kortfristiga fordringar	-6 747	-15 290
Övriga finansiella kostnader	126	67
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-10 468**	**-18 880**
Resultat från finansiella poster, netto	**12 027**	**-325**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 45 / 68

Not 15 Innehav i intresseföretag

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	–	3 820
Aktieägartillskott	–	–
Omklassificering	–	-1 350
Omklassificering av Playce AB samt Playce Ett AB till JV not 16	–	-2 470
Utgående redovisat värde	**0**	**0**
Ingående förändringar av kapitalandel	–	-2 986
Återföring förändring av kapitalandel	–	-1 586
Förändringar av kapitalandel i intresseföretag	–	4 573
Utgående redovisat värde	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

2023

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

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

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 46 / 68

Not 16 Innehav i Joint Ventures

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	6 509	5 257
Investering	1 550	1 100
Omklass av Playce AB samt Playce Ett AB till JV	–	2 470
Avyttring	-170	-2 318
Omklassificering	-2 677	–
Utgående redovisat värde	**5 212**	**6 509**
Ingående förändringar av kapitalandel	-3 996	-2 933
Förändringar av kapitalandel i JV	-743	523
Omklassificering	2 722	-1 586
Utgående redovisat värde	**-2 017**	**-3 996**
Utgående redovisat värde	**3 195**	**2 512**

Koncernen har innehav på 50% i Fröjden AB, 33% Playce AB och 50% i Sollentuna Traversen AB, vilka utgör innehav i joint ventures. Följande totala poster är förknippade innehav i joint ventures;

2024

Namn	Omsättnings-tillgångar	Kortfristiga-skulder	Intäkter	Kostnader	Ägarandel
Fröjden	2 653	103	2 756	-2 434	50%
Playce AB	57	32 865	–	-1 720	33%
Sollentuna Traversen AB	4 114	435	–	-475	50%
	6 824	**33 403**	**2 756**	**-4 630**	

2023

Namn	Omsättnings-tillgångar	Kortfristiga-skulder	Intäkter	Kostnader	Ägarandel
Fröjden	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%
	18 393	**29 138**	**2 799**	**-4 794**	

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

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 47 / 68

Not 17 Inkomstskatt/Skatt på årets resultat

Koncernen	2024	2023
Aktuell skatt hänförlig till tidigare år	–	-12
Summa inkomstskatt	**–**	**-12**
Summa skatt på årets resultat	**–**	**–**

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

Koncernen	2024	2023
Resultat före skatt	-15 204	-81 235
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats	3 132	16 734
Ej skattepliktiga intäkter	470	596
Ej avdragsgilla kostnader	-4 996	-44 079
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-835	25 741
Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats		
Effekt av utländska skattesatser	2 229	1 007
Skatt hänförlig till tidigare år	–	-12
Inkomstskatt	**0**	**-12**

Moderbolaget	2024	2023
Resultat före skatt	29 910	-106 007
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	-6	22
Ej skattepliktiga intäkter	468	169
Ej avdragsgilla kostnader	-1 462	-24 308
Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	1 000	26 394
Övrigt KB	–	-2 278
Skatt på årets resultat	**0**	**0**
Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är:	0,00%	0,01%
Vägd genomsnittlig skattesats i moderföretaget är:	0,00%	0,00%

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 48 / 68

Not 18 Valutakursdifferenser

Valutakursdifferenser har redovisats i resultaträkningen enligt följande:

Koncernen	**2024**	**2023**
Valutakursdifferenser, netto	23 782	-11 517
Summa	**23 782**	**-11 517**

Moderbolaget		
Valutakursdifferenser, netto	10 096	-5 103
Summa	**10 096**	**-5 103**

Not 19 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	**2024**	**2023**
Ingående redovisat värde	88 806	74 494
Avyttring	-93 160	–
Justering verkligt värde förvaltningsfastighet	2 710	15 837
Valutakursförändring	1 644	-1 525
Utgående redovisat värde	**0**	**88 806**

Redovisade belopp i resultaträkningen avseende förvaltningsfastigheter:

Koncernen	**2024**	**2023**
Hyresintäkter	1 730	2 784
Direkta kostnader för de förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	-1 683	-5 623
Direkta kostnader avseende försäljning	–	-7 941
Summa	47	-10 780

Förvaltningsfastigheten i Kanada avyttrades i januari 2024.

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 49 / 68

Not 20 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen

2024	Byggnader och mark	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Koncernen			
Ingående redovisat värde	300 625	28 959	329 584
Inköp/upparbetning	9 476	3 729	13 205
Avskrivningar	-11 292	-1 158	-12 450
Nedskrivningar	-5 577	–	-5 577
Om klassificeringar	-3 066	–	-3 066
Omräkningsdifferenser	2 888	209	3 097
Utgående redovisat värde	**293 055**	**31 738**	**324 792**
Anskaffningsvärde	310 101	35 435	345 536
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-16 868	-5 072	-21 940
Om klassificeringar	-3 066	–	-3 066
Omräkningsdifferenser	2 888	1 375	4 263
Utgående redovisat värde	**293 055**	**31 738**	**324 792**

Koncernen

2023	Byggnader och mark	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
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
Omklassificering	-20 948	–	-20 948
Omräkningsdifferenser	-5 549	-356	-5 905
Utgående redovisat värde	**300 625**	**28 959**	**329 584**
	–		
Anskaffningsvärde	388 479	31 679	420 158
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-61 357	-3 913	-65 271
Avyttring	–	27	27
Omklassificering	-20 948	–	-20 948
Omräkningsdifferenser	-5 549	1 166	-4 383
Utgående redovisat värde	**300 625**	**28 959**	**329 584**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 50 / 68

Koncernens totala Ingående redovisat värde för de materiella anläggningstillgångarna uppgick till 350,3 msek (397,7 msek). En stor del av koncernens materiella anläggningstillgångar består av Kraftverket i Kanada, vars tillgångar vid årets ingång uppgick till 319,1 msek (377,8 msek).

Totala inköp under året uppgick till 13,2 msek (21,1 msek) varav Kraftverkets inköp uppgick till 4,5 msek (7,2 msek). Årets omräkningsdifferenser uppgick totalt till 3,1 msek (-5,9 msek) och tillhör Kraftverket.

Årets avskrivningar uppgick till -12,4 msek (-62,4 msek) varav Kraftverkets avskrivning uppgick till -9,8 msek (-60,0 msek) och inkluderar koncernens nedskrivning om 0,0 msek (50,0 msek).

Totalt utgående anläggningstillgång avseende kraftverket uppgår till 317,0 msek (319,1 msek).

Kraftverket är i en process för att finansiera tilläggsinvesteringar och ersätta delar av befintlig utrustning samt utöka produktionskapaciteten. En extern värdering visar ett värde vid färdigställandet på 300 mcad vilket motsvarande ca 2,3 mdkr medan totala projektbudgeten inklusive finansieringskostnader uppgår till 180 mcad eller 1,4 mdkr.
Moderbolaget innehar följande materiella anläggningstillgångar:

2024	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Moderbolaget		
Ingående redovisat värde	712	712
Inköp/upparbetning	34	34
Nedskrivningar	-35	-35
Utgående redovisat värde	**711**	**711**
Anskaffningsvärde	929	929
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-218	-218
Utgående redovisat värde	**711**	**711**

Moderbolaget

2023-12-31

2023	Inventarier, verktyg och installationer	Summa
Moderbolaget		
Ingående redovisat värde	723	723
Inköp/upparbetning	43	43
Avskrivningar	-53	-53
Nedskrivningar	–	–
Utgående redovisat värde	**712**	**712**
Anskaffningsvärde	896	896
Ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar	-183	-183
Utgående redovisat värde	**712**	**712**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 51 / 68

Not 21 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen	**2024**	**2023**
Lån till Index Equity US LLC koncernen	46 414	42 377
Lån till Index Enterprise LLC koncernen	239 847	203 871
Lån till övriga	1 354	994
Summa	**287 615**	**247 242**

Moderbolaget		
Lån till Index Enterprise LLC koncernen	57 489	60 515
Lån till övriga	1 346	974
Summa	**58 835**	**61 489**

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

Övriga långfristiga fordringar 287,6 msek (247,2 msek) består i huvudsak av fordringar på systerkoncernerna Index Equity US LLC och Index Enterprise LLC.

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

Lånen till Index Equity US LLC koncernen uppgick till 46,4 msek (42,4 msek). Lånen till Index Enterprise LLC koncernen uppgick till 239,8 msek (203,9 msek) en ökning mellan åren med 35,9 msek (45,0 msek). Ökningen består av en omklassificering av lån som tidigare låg på varulager av värdepapper 0,0 msek (41,3 msek)

Not 22 Uppskjuten skatt

Uppskjutna skatter fördelas enligt följande:

Koncernen	**2024**	**2023**
Uppskjutna skatteskulder		
- uppskjutna skatteskulder som ska utnyttjas efter mer än 12 månader	2 302	2 302
Summa uppskjutna skatteskulder	**2 302**	**2 302**
Uppskjutna skatteskulder, netto	**2 302**	**2 302**

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

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 52 / 68

Not 23 Andelar i koncernbolag

Moderbolaget	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	1 087 122	1 083 641
Aktieägartillskott	450	3 481
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**1 087 572**	**1 087 122**
Ingående nedskrivningar	-607 114	-515 679
Nedskrivningar	-6 100	-91 435
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-613 214**	**-607 114**
Utgående redovisat värde	**474 358**	**480 008**

Moderbolaget innehar andelar i följande dotterbolag:

Namn	**Organisations-nummer**	**Säte**	**Kapital-andel**	**Antal andelar**	**Redovisat värde**	
					2024-12-31	**2023-12-31**
Djurgårdsbrunns Tennis AB	556708–0204	Stockholm	100%	1 000	100	100
Index Residence AB	556697–2906	Stockholm	100%	1 000	123 136	123 136
Index Asset Management AB	556711–6586	Stockholm	100%	1 000	7 922	14 022
Index Energy Canada AB	559068–5763	Stockholm	100%	5000	242 963	242 514
Index International US Holding		USA	100%	1 000	31 284	31 284
Index Real Estate 4 AB	559288–5197	Stockholm	95%	95 000	68 952	68 952
Textile Real Estate Corp.		Kanada	100%	100		
					474 358	**480 008**

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 53 / 68

Not 24 Finansiella instrument per kategori

Koncernen

Tillgångar i balansräkningen	Lånefordringar och kundfordringar	Summa
2024		
Fordringar hos intresseföretag och joint ventures	15 105	15 105
Övriga långfristiga fordringar	287 615	287 615
Kundfordringar	1 484	1 484
Övriga fordringar	68 804	68 804
Likvida medel	1 009	1 009
Summa	**374 018**	**374 018**
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	**339 162**	**339 162**

Koncernen

Skulder i balansräkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2024		
Upplåning	78 288	**78 288**
Övriga långfristiga skulder	31 146	**31 146**
Leverantörsskulder	11 375	**11 375**
Övriga skulder	41 788	**41 788**
Summa	**162 596**	**162 596**
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	**230 950**	**230 950**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 54 / 68

Moderbolaget

Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar, lånefordringar och kundfordringar	Summa
2024		
Långfristiga fordringar	58 835	58 835
Övriga finansiella tillgångar	12 156	12 156
Kundfordringar	341	341
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	18 233	18 233
Övriga fordringar	57 724	57 724
Kassa och Bank	567	567
Summa	**147 856**	**147 856**
2023		
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	16 869	16 869
Långfristiga fordringar	61 489	61 489
Övriga finansiella tillgångar	12 156	12 156
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	27 767	27 767
Övriga fordringar	60 515	60 515
Kassa och Bank	4 872	4 872
Summa	**183 668**	**183 668**

Moderbolaget

Skulder i balansräkningen	Övriga finansiella skulder	Summa
2024		
Övriga långfristiga skulder	19 544	19 544
Skulder till kreditinstitut	9 529	9 529
Leverantörsskulder	649	649
Kortfristiga skulder till koncernföretag	97 896	97 896
Övriga skulder	16 470	16 470
Summa	**144 087**	**144 087**
2023		
Övriga långfristiga skulder	16 585	16 585
Skulder till kreditinstitut	9 589	9 589
Leverantörsskulder	624	624
Kortfristiga skulder till koncernföretag	150 686	150 686
Övriga skulder	23 040	23 040
Summa	**200 524**	**200 524**

Moderbolagets likvida medel ingår i ett gemensamt koncernkonto hos Nordea Bank, med ett separat underkonto. Tillgodohavanden respektive krediter på kontot redovisas som kortfristig koncernfordran eller koncernskuld. Skulder till koncernbolag har minskat till 97,9 msek (150,7 msek). Förändringen är till stor del erhållen likvid, i moderbolaget från försäljningen av förvaltningsfastigheten i Kanada 19,4 msek samt amortering från systerkoncernen Index Enterprise LLC 40,4 msek.

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 55 / 68

Not 25 Kundfordringar

Koncernen	2024	2023
Kundfordringar	1 484	841
Kundfordringar - netto	**1 484**	**841**

Kundfordringar fördelade per valuta

Koncernen	2024	2023
SEK	706	660
CAD	778	181
Kundfordringar - netto	**1 484**	**841**

	2024	2023
Fullgoda kundfordringar	1 484	841
Kundfordringar - netto	**1 484**	**841**

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	2024	2023
Kundfordringar	341	202
Fodringar hos koncernföretag	18 233	27 767
Kundfordringar - netto	**18 574**	**27 969**

Not 26 Övriga fordringar

Koncernen	2024	2023
Reversfordringar	68 239	67 442
Övriga fordringar	565	2 379
Summa	**68 804**	**69 821**

Moderbolaget	2024	2023
Reversfordringar	57 489	60 515
Övriga fordringar	235	–
Summa	**57 724**	**60 515**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 56 / 68

Not 27 Varulager

Bokfört värde varulager	2024-12-31	2023-12-31
Pågående arbete	598	1 527
Pågående arbete - omklassificering	23 789	20 723
Summa bokfört värde	**24 387**	**22 250**

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2024	2023
Förutbetalda försäkringspremier	156	127
Förutbetalda hyresutgifter	537	884
Deposition	235	925
Övriga förutbetalda kostnader	388	1 382
Upplupna intäkter	211	–
Summa	**1 528**	**3 318**

Moderbolaget	2024	2023
Förutbetald hyra	192	566
Förutbetalda försäkringspremier	156	127
Övriga förutbetalda kostnader	16 856	1 032
Summa	**17 204**	**1 725**

Not 29 Likvida medel

Koncernen	2024	2023
Banktillgodohavanden	1 009	7 576
Summa	**1 009**	**7 576**

Moderbolaget	2024	2023
Banktillgodohavanden	567	4 872
Summa	**567**	**4 872**

Not 30 Upparbetade intäkter men ej fakturerade

Fakturerade men ej upparbetade intäkter i moderbolaget uppgår till 16,9 msek (1,0 msek) varav 16,6 msek (0,0 msek) är upparbetade men ej fakturerade management fee tjänster till dotterbolagen.

.

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 57 / 68

Not 31 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

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.

	Antal aktier	Aktiekapital
Per 1 januari 2023		
A-aktier	5 000	500 000
B-aktier	95 000	9 500 000
Per 31 december 2023	100 000	10 000 000
Per 1 januari 2024		
A-aktier	5 000	500 000
B-aktier	95 000	9 500 000
Per 31 december 2024	100 000	10 000 000

Förslag till disposition av bolagets vinst:	**2024**	**2023**
Till årsstämmans förfogande står, kronor:		
Balanserade vinstmedel	450 641 642	556 648 631
Årets resultat	29 909 530	-106 006 990
Summa	**480 551 171**	**450 641 642**
Styrelsen föreslår:		
Balanseras i ny räkning	480 551 171	450 641 642
Summa	**480 551 171**	**450 641 642**

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 58 / 68

Not 32 Upplåning

Koncernen	2024	2023
Kortfristig upplåning		
Banklån	78 288	143 344
Summa upplåning	**78 288**	**143 344**

Moderbolaget	2024	2023
Kortfristiga bankplaceringar		
Banklån	9 529	9 589
Summa upplåning	**9 529**	**9 589**

Upplåning

Koncernen har inga långfristiga banklån.

Kortfristiga skulder om 78,3 msek (143,3 msek), består utav lån i finansieringsramen och kraftverket. Skillnaden mellan åren uppgick till 65.0 msek och består till största delen av amortering av lån i textilfabriken om 65,5 msek.

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 med en löptid om 5 år förlängdes i april 2024 med 1 år. Kvarvarande lån i den svenska verksamheten är 9,5 msek (9,6 msek).

Lånet i kraftverket uppgick vid årets utgång till 68,8 msek (68,2 msek).

Lånet i förvaltningsfastigheten i Kanada har under 2024 amorterats av i sin helhet. Vid årets utgång uppgick lånet till 0,0 msek (65,5).

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut utgör fastighetsinteckning, se not 36 och not 37.

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 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 59 / 68

Not 33 Övriga långfristiga skulder

Koncernen	2024	2023
Övriga lån	11 602	6 743
Index Equity Sweden AB	19 544	16 585
Summa	**31 146**	**23 328**

Moderbolaget	2024	2023
Index Equity Sweden AB	19 544	16 585
Summa övriga skulder	**19 544**	**16 585**

Not 34 Övriga skulder

Koncernen	2024	2023
Skuld till ägare	38 131	38 312
Moms	301	5 222
Sociala avgifter och personalens källskatt	918	939
Övriga poster	2 438	3 148
Summa övriga skulder	**41 788**	**47 622**

Moderbolaget	2024	2023
Skulder till ägare	15 963	16 363
Moms	–	5 222
Sociala avgifter och personalens källskatt	502	747
Övriga skulder	4	708
Summa övriga skulder	**16 469**	**23 040**

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2024	2023
Upplupna räntekostnader	17 886	3 888
Semesterlöneskuld	2 042	1 636
Upplupen särskild löneskatt	1 295	1 624
Skuld för sociala avgifter	735	478
Övriga upplupna kostnader	4 601	1 942
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**26 558**	**9 568**

Moderbolaget	2024	2023
Semesterlöneskuld	1 856	1 293
Upplupen särskild löneskatt	1 097	1 379
Skuld för sociala avgifter	583	406
Upplupna revisionsarvoden	666	740
Övriga upplupna kostnader	879	505
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**5 081**	**4 323**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 60 / 68

Not 36 Ställda säkerheter

Koncernen	2024	2023
Fastighetsinteckningar	68 759	133 755
Summa	**68 759**	**133 755**

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

Not 37 Eventualförpliktelser

Moderbolaget	2024	2023
Borgensförbindelse till förmån för dotterbolag	130 335	116 999
Generellt borgensåtagande för dotterföretagslån	68 759	133 755
Generellt borgensåtagande för andra företagslån	1 390 079	1 442 332
Summa	**1 589 172**	**1 693 086**

Not 38 Investeringsåtagande

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

Koncernen	2024	2023
Inom ett år	130 199	116 617
Summa	**130 199**	**116 617**

Moderbolaget	2024	2023
Inom ett år	130 199	116 617
Summa	**130 199**	**116 617**

Koncernen har ett åtagande gentemot Stockholms Stad att tillträda fastigheten Hattarvik 1. Totalt åtagande vid årets utgång, uppgår till 130,2 msek (116,6 msek). Moderbolagsgaranti har lämnats avseende åtagandet.

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 61 / 68

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	**2024**	**2023**
Orealiserade resultat i dotterbolag/intresseföretag		
Inom 1 år	2 427	4 645
Mellan 1–5 år	4 936	6 339
Senare än 5 år	7 994	9 193
Summa	**15 357**	**20 177**
Nuvärde på skulder avseende operationell leasing	**15 357**	**20 177**

Då nyttjanderättstillgången avseende lokalen på Grev Turegatan 18, löper ut inom 2 månad har koncernen bedömt att denna ska undantas från IFRS 16. Även övriga avtal avseende bilar och inventarier har koncernen bedömt ska undantas från IFRS 16, då de bedöms vara av mindre värde.

Operationella åtaganden vid årets utgång, uppgår till 15,4 msek (20,2 msek). Leasingskuld enligt IFRS 16 per 2025-01-01 uppgår till 0,4 msek (2,5 msek). Nyttjanderättstillgången består av avtal för kontorslokal på Grev Ture gatan 18, 3 lokaler i Brf Havstornet avseende Touch by Index Residence AB, bilar och inventarier.

Operationella leasingavtal där ett koncernbolag är leasinggivare

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

Koncernen	**2024**	**2023**
Inom 1 år	879	479
Mellan 1–5 år	1 950	1 917
Senare än 5 år	799	1 278
Summa	**3 628**	**3 674**

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

Not 40 Övriga avsättningar

Koncernen	**2024**	**2023**
Garantiåtagande	3 000	3 000
Summa	**3 000**	**3 000**

Garantiåtaganden avser Brf Havstornet och Brf Orangeriet samt Brf Soltornet.

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 62 / 68

Not 41 Övriga ej likviditetspåverkande poster

Koncernen	2024	2023
Kapitalandel i JV-Bolag	914	–
Nedskrivning fordran	2 269	–
Kursdifferenser	23 100	-10 141
Övrigt	–	-78
Summa	**26 283**	**-10 219**

Moderbolaget		
Kursdifferenser	10 096	-5 103
Nedskrivning fordran	2 269	-24 685
Summa	**12 365**	**-29 788**

Not 42 Nettoskuld

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel	1 009	7 576
Låneskulder - förfaller inom ett år	-78 288	-143 344
Summa nettoskuld	**-77 278**	**-135 769**

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel	1 009	7 576
Bruttoskuld - bunden ränta	-78 288	-143 344
Summa nettoskuld	**-77 278**	**-135 769**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel	567	4 872
Låneskulder - förfaller efter ett år	-9 529	-9 589
Summa nettoskuld	**-8 962**	**-4 717**

Moderbolaget	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel	567	4 872
Bruttoskuld – bunden ränta	-9 529	-9 589
Summa nettoskuld	**-8 962**	**-4 717**

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 63 / 68

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:

	2024	2023
Löner och andra kortfristiga ersättningar	3 296	3 359
Andra långfristiga ersättningar	715	1 100
Summa	**4 011**	**4 459**

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

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 64 / 68

Not 44 Lån till närstående

Lån till närstående	2024	2023
Lån till företag med betydande inflytande över företaget (netto)		
Vid årets början	322 937	312 938
Omklassificering	-500	–
Lån som upptagits under året	18 454	19 191
Amorterade belopp	-37 624	-20 410
Ränteintäkter	31 559	29 957
Erlagd ränta	-5 610	-5 151
Kursdifferenser	32 616	-13 588
Summa vid årets slut	**361 832**	**322 937**

Lån till närstående

Totala fodringar till närstående bolag uppgår till 361,8 msek (322,9 msek). Ökningen är till stor del drivet av fordringar i USD. Kursdifferenserna för 2024 uppgick till 32,6 msek (-13,6 msek).

Fodringarna delas in i fodringar på systerkoncernen Index Enterprise LLC om 297,3 msek (264,4 msek), fodringar på systerkoncernen Index Equity US LLC om 49,4 msek (44,9 msek) samt fodringar på vår joint venture bolag Playce AB 15,1 msek (13,7 msek).

Not 45 Lån från närstående

Lån från närstående	2024	2023
Lån från företag med betydande inflytande över företaget (netto)		
Vid årets början	54 896	61 366
Lån som upptagits under året	4 661	1 764
Amorterade belopp	-6 104	-8 980
Räntekostnader	3 147	3 062
Utbetald/erhållen ränta	-916	-1 481
Kursdifferenser	1 990	-834
Summa vid årets slut	**57 675**	**54 896**

Lån från närstående

Lån från närstående uppgick till 57,7 msek (54,9 msek) vid årets slut.

Lån från närstående består till största delen av lån från ägarna samt via 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 med 8,0 procent.

✔ Signerat 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 65 / 68

Not 46 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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 efter räkenskapsåret förlängts till 2025-08-24.

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. Vid tidpunkten för framläggandet av årsredovisningen har systerkoncernen ingått försäljningsavtal avseende en fastighet samt avsiktsförklaringar om ytterligare tre fastigheter har ingåtts. Ytterligare fem fastigheter har listats till försäljning.

Koncernen har fortsatt planeringen och förarbetet kring tilläggsinvestering för Kraftverket i Ajax, Ontario med målsättningen att kunna påbörja arbetet under 2025. Process avseende finansiering fortlöper. Av totala projektbudgeten på 180 mcad har en senior kredit om 100 mcad säkerställts och fortlöpande arbete pågår, för att säkerställa resterande del. Kraftverket har även förlängt nuvarande kreditfacilitet till februari 2026, med möjlighet att amortera i förtid när projektfinansiering är säkerställd.

Koncernen har ett åtagande gentemot Stockholms Stad att tillträda fastigheten Hattarvik 1 i Kista Äng och förhandlar kring en finansieringslösning med extern part för att kunna starta projektet. Parallellt har bygglovet för planerade fastigheten på Hattarvik 1 under våren vunnit laga kraft.

Index Enterprise LLC har under våren amorterat ca 8 msek till moderbolaget och i avvaktan på större amorteringar har Koncernen upptagit ett mindre lån om 5,0 msek med en löptid om 12 månader samt avyttrat en investering för 8,8 msek.

Koncernen har fortsatt arbetet med att reducera kostnader och har i februari flyttat till lokaler anpassade till organisationens storlek.

✔ **Signerat** 2025-06-30 16:59:01 UTC **Oneflow ID** 11236398 **Sida** 66 / 68

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 2025-06-30 16:59:01 UTC Oneflow ID 11236398 Sida 67 / 68

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2025-06-30 16:59:01 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling

Partner

Leveranskanal: E-post

INDEX FINANCIAL SERVICES AB (PUBL) Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2025-06-30 11:51:31 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kjell Fredrik Alamaa

Fredrik Alamaa

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2025-06-30 12:16:21 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PER RICKARD HARALDSSON

Rickard Haraldsson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID *2025-06-30 11:52:10 UTC*

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bjarne Borg

Bjarne Borg

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 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som 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 koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning.

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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsens avsnitt om finansieringsrisk samt likviditetsprognos kommande 12 månader i årsredovisningen. Styrelsen gör bedömningen att bolaget är i behov av ytterligare finansiering under innevarande räkenskapsår. Arbetet med att finansiera verksamheten pågår men är vid årsredovisningens avlämnande ej säkerställd. Dessa förhållanden tyder på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Index Invest International AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

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 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.

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 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

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-30 16:58:04 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS THORLING

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post