

Bild på VD Rickard Haraldsson hittar du på <http://indexresidence.se/kontakt/>

Index Residence rapport för fjärde kvartalet 2017

Index Residence AB (publ) redovisar en minskning av omsättningen till 31 379 ksek för det fjärde kvartalet 2017, jämfört med 38 629 ksek för motsvarande kvartal 2016. Rörelseresultatet ökade under samma period till 29 019 ksek, jämfört med -3 284 ksek för motsvarande kvartal året innan.

Sammanfattning av det fjärde kvartalet 2017

- Omsättningen minskade med 7 250 ksek till 31 379 ksek (38 629 ksek)
- Rörelseresultatet ökade till 29 019 ksek (-3 284 ksek)
- Periodens resultat uppgick till -178 187 ksek (7 637 ksek)
- Soliditeten uppgick till 58 procent (65 procent)
- Resultat per aktie före utspädning -1 781,9 sek (76,4 sek)
- Antal bostäder under markanvisning/detaljplanering 434 (545)
- Antal bostäder under produktion/produktionsplanering 368 (453)
- Antal inflyttade bostäder under perioden 59 (0)
- Antal bostäder i portföljen 802 (998)

Väsentliga händelser under perioden

Projekt Juvelen 1 och Juvelen 2, som är beläget bredvid Kommunhuset i Norrtälje består av drygt 300 väldesignade lägenheter. Slutavräkning har skett per 31 december och vinsten från bostadsrättsprojektet beräknas uppgå till ca 110 Mkr. Fram till sista december 2017 har 162 av de totalt 185 bostäderna sålts. Kvarvarande 23 bostäder har köpts av det gemensamt ägda intressebolaget. I samband med köpet av de 23 bostäderna har intressebolaget reserverat 9 Mkr för eventuella framtida förluster.

Under projektnamnet Norrtälje Torn uppför Index 470 bostäder bestående av 5 kvarter. Utöver bostäder innehåller projektet även 12 lokaler.

Det första kvarteret, projekt Soltornet, i Norrtälje Torn säljstartades under andra halvåret 2016. Per 31 december 2017 var 85 av totalt 87 bostäder sålda. Produktionen av kvarteret startades under februari 2017 och bostäderna beräknas stå klara för inflyttning under andra kvartalet 2019.

Det andra kvarteret, projekt Magasinet består av 46 bostäder. Försäljningen påbörjades Q2 2017 och per 31 december 2017 var 16 av bostäderna sålda.

Marknadsutveckling

Bostadsmarknaden i Norrtälje kommun följer riket i stort. Utvecklingen av Norrtälje Hamn fortlöper som planerat, och området beräknas generera 2 000 nya bostäder, varav Index Residence står för över 20 procent. Försäljningen av de första områdena visar på en stark efterfrågan i Norrtälje Hamn. Intresset för Havstornet i Norrtälje Torn är stort och därför väljer vi att gå ut med projektet till marknaden under Maj 2018.

Prisbildningen i Kista visar en mindre procentuell minskning jämfört med föregående period. Utvecklingen av området kring Kista Äng fortlöper enligt plan.

Framtidsutsikter

Koncernens framtidsutsikter är goda. Den svenska projektportföljen uppgår till 802 bostäder. Koncernen har en projektportfölj om ca 2 000 bostäder under utveckling, tillsammans med systerkoncernen, Index Enterprise LLC, vars investeringar finansieras av Index Residence AB (publ). Detta inkluderar systerkoncernens pågående och framtida produktion i Florida, USA.

Resultat och ställning oktober-december

Koncernens redovisar ett kvartalsresultat före skatt på -183 207 ksek (13 705 ksek) och ett resultat efter skatt på -178 187 ksek (7 637 ksek). Intäkter från den succesiva vinstavräkningen uppgår till 31 461 ksek (0 ksek) och rörelseresultatet från den succesiva vinstavräkningen uppgår till 17 168 ksek (0 ksek) för fjärde kvartalet 2017. Balansomslutningen uppgick till 1 897 msek (2 098 msek). Finansnetto uppgick till -212 221 ksek (16 989 ksek). Den svenska kronan har försvagats gentemot USD och CAD under kvartalet. Detta har resulterat i en valutaeffekt på -7 msek (40 msek) Valutakurseffekten hänförs till utlåning i utländsk valuta för finansieringen av systerkoncernens verksamhet i Florida, USA och Ontario, Kanada.

Händelser efter rapportperiodens slut

Twisten mellan kraftverket och entreprenadbolaget har nu avförts i och med att den kanadensiska rekonstruktionsprocessen för Index Energy Mills Road Corporation har avslutats. Till följd av detta har Koncernen som tidigare var den största fordringsägaren nu förvärvat tillgångarna till ett nytt helägt kanadensiskt dotterbolag, Index Energy Ajax Corporation "IEAC" IEAC har som en del i förvärvsprocessen övertagit skulden gentemot Index Residence AB (publ).

Bolagets nyinvestering i IEAC i samband med förvärvet uppgick till 28,2 MCAD (181 MSEK) Finansieringen har skett genom ett lån på 10 MCAD resterade belopp har finansierats med egna medel.

I början på december har värdet på fordran skrivits ner med 257 Msek, och resterande fordran på 428 ksek har konverterats till eget kapital i samband med tillgångsförvärvet i januari 2018. Genom denna process har vi nu skapat nödvändiga förutsättningar för IEAC att självständigt utveckla sin verksamhet.

Kommande rapporttillfällen:

- 30 april 2018: Årsredovisning 2018.
- 31 maj 2018: Delårsrapport januari - mars 2018.

För mer information:

Rickard Haraldsson, VD Index Residence AB (publ),
+46 8 5180 30 05, +46 70 598 36 27, rickard.haraldsson@indexinvest.com

Om Index Residence AB (publ)

Index Residence AB (publ) (tidigare Index International AB) grundades 1998 i Stockholm. Vi är idag en oberoende investerargrupp inom fastigheter med en affärsstrategi som har ett tydligt fokus på bostadsutveckling i Sverige. Genom vår systerkoncern Index Investment Group arbetar vi i Nordamerika med såväl bostadsfastigheter som kommersiella fastigheter.