

ÅRSREDOVISNING

1 januari - 31 december 2016

Concent Holding AB (publ.) • org nr 556966-5671



Innehåll

VD-ord.....	4
Projektportfölj.....	8
Marknadsöversikt	13
Förvaltningsberättelse	16
Bokslut	26
Ekonomisk översikt.....	27
Resultaträkning.....	28
Balansräkning	29
Eget kapital och skulder	30
Förändringar av eget kapital.....	31
Kassaflödesanalys.....	32
Noter	34
Aktien och ägare	54
Definitioner	55
Revisionsberättelse	57



VD HAR ORDET

Jag tillträdde som VD i april 2017 efter att ha tagit över som en av två nya huvudägare samt blivit invald i styrelsen i februari 2017. Tidigare VD och styrelseledamöter fick uppleva ett mycket turbulent 2016.

Året 2016 inleddes med att bolaget vann tre markanvisningstävlingar i Linköping, Norrköping och Lund. Där emot skedde under 2016 års första kvartal inga projekt-försäljningar varför periodens resultat blev negativt.

Under årets andra kvartal minskade Concent andelen kortfristiga skulder och sänkte de genomsnittliga räntekostnaderna genom att emittera två olika obligationer.

Resultatet för Q3 tyngdes av det faktum att Concent dittills under 2016 inte genomförde någon försäljning av större volym.

Under hösten och i synnerhet under sista kvartalet låg fokus för den gamla styrelsen på att identifiera och genomföra en strukturaffär med syftet att skapa bättre finansiella förutsättningar för bolaget, men också för att ge mer tyngd och trovärdighet för den fortsatta verksamheten. Bolaget har under en längre tid haft en besvärande hög skuldbörda.

Ett flertal större förändringar i bolagets organisation och i ledningsgruppen skedde under året. Concent fick således en mindre organisation och därmed också en mindre kostnads massa att bära. Bolaget bytte i december revisor till Mazars SET Revisionsbyrå med Johan Kaijser som huvudansvarig.

Bolaget avtalade i november om försäljning av projektet Barents Center till ett finskt investerarkonsortium. Projektet har varit utmanande och har under flera år ansträngt Concents ekonomi. Efter att ha omförhandlat avtalet ett flertal gånger slutfördes förhandlingarna den 13 april 2017 avseende den legala strukturen för försäljningen.

I samband med försäljningen av Barents Center i november 2016 avtalades om återgång av försäljningen av Concent Utveckling 7 med dotterbolag till Avalanche Capital, där Mikael Fahlander vid tillfället var ensam styrelseledamot, från den 23 december 2014. Återgången får en engångseffekt med minskade intäkter på 225 mkr under sista kvartalet 2016, vilket innebär att koncernen visar en negativ omsättning med -169 mkr för 2016. I samband med denna försäljning eftergav motparten en fordran genom ett ovillkorat aktieägartillskott om 185 mkr vilket förbättrade bolagets finansiella ställning.

Den nedskrivning av goodwill som gjordes är i huvudsak hänförlig till Barents Center och slog hårt på resultatet i sista kvartalet. Trots att bolaget hade en turbulent period utökades projektportföljen ändå med ytterligare ca 400 bostäder i anslutning till projekt Söderport i Norrköping. Detta skedde dels genom ytterligare tilldelning av Norrköpings kommun samt genom förvärv av privatägd mark i direkt anslutning.

Vid 2016 års slut hade någon strukturaffär ej ännu kunnat genomföras och Concent gick in i 2017 med målet att få strukturaffären genomförd. Att lyckas var en absolut nödvändighet för att bolaget skall kunna fortsätta sin verksamhet. Vid en extra bolagsstämma den 24 april 2017 beslutade stämman, i enlighet med styrelsens förslag, att godkänna förslaget till avyttring av huvuddelen av projektportföljen till ett bolag kontrollerat av Jool Invest vilket var ett mycket positivt besked. Vi arbetar hårt för att kunna genomföra transaktionen under maj 2017. Projektet Mantorps Ängar i Linköping ingår inte i transaktionen vilket innebär att detta projekt kommer att kvarstanna i bolaget.

Bolagets fortsatta drift är avhängigt av att dels ovanstående transaktioner genomförs och dels att nödvändig likviditet säkerställs.

Stockholm den 9 maj 2017,

Björn Sahlström
Verkställande Direktör





KUMMINEN, ÖREBRO:
183 HYRESRÄTTER



EKEBY-ALMBY, ÖREBRO:
12 BOSTADSRÄTTER



PURJOLÖKEN, ÖREBRO:
82 HYRESRÄTTER



TORNEDALSSKOLAN, HAPARANDA:
GYMNASIESKOLA FÖR 250 ELEVER



MANSTORP, LINKÖPING: LÄGENHETER



GAVLEHOV, GÄVLE: 360 HYRESRÄTTER



**KUNGSMYNTAN, ÖREBRO:
81 HYRESRÄTTER**



**HÅBO VÄPPEBY, BÅLSTA:
250 HYRESRÄTTER/SENIORBOENDEN**



**EKEBY HANDELSTRÄDGÅRD,
UPPLANDS VÄSBY: 100 HYRESRÄTTER**



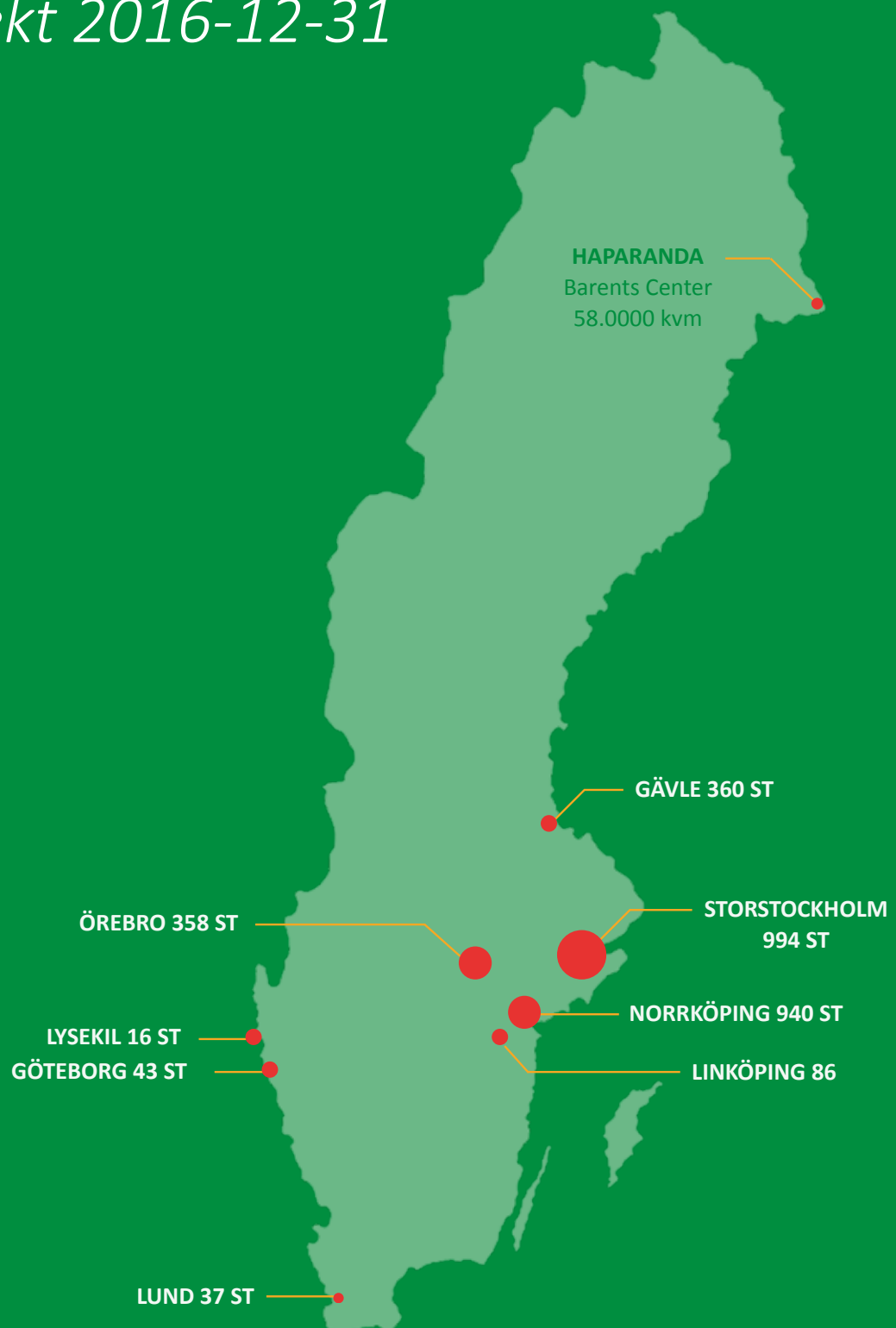
**GLÖMSTA, HUDDINGE:
9 BOSTADSRÄTTER**



**KUNGSÅNGEN, STOCKHOLM:
54 HYRESRÄTTER**

Projektportfölj

*Exempel på pågående
projekt 2016-12-31*





Söderport, Norrköping

Nyproduktion av 150 bostadsrätter i Norrköping.



PROJEKTFORM: Bostadsrätter/hyresrätter

ANTAL BOSTÄDER: ca 190

STORLEK (BOA): 9 500 m²

I Söderport i Norrköping utvecklar Concent runt 190 nya bostäder. Lägenheterna kommer främst upplåtas med bostadsrätt och företrädesvis vara små och yteffektiva tvåor och treor mellan 35 och 70 kvadratmeter. Här skapas en livlig plats där människor möts för att arbeta, leka, trivas och utvecklas. Med spårvagnen, som ligger i direkt anslutning till bostäderna, tar sig boende till centrum på bara några minuter.

Söderport 2, Norrköping

Flexibla bostäder banar väg för hög livskvalitet och en enkel bostadskarriär.



PROJEKTFORM: Bostadsrätter/hyresrätter

ANTAL BOSTÄDER: ca 400

STORLEK (BOA): 28 500 m²

Concent har fått förtroendet att utveckla ytterligare runt 400 nya bostäder i området Söderport i Norrköping. När Söderport är färdigbyggt kommer det att finnas cirka 600 nyproducerade bostäder med blandad upplåtelseform i området. Fokus i andra etappen av Söderport ligger på tvåor och treor som enkelt kan göras om till "mini-treor" och minifyror". Syftet är att det ska vara enkelt för boende att göra en bostadskarriär i området.



Barents Center, Haparanda

Gränslös multibyggnad med galleria, skola, arena, innovationscenter och hotell.



PROJEKTFORM:	Multibyggnad
ANTAL BOSTÄDER:	-
STORLEK (LOA):	58 000 m ²

I Haparanda utvecklar Concent en galleria med cirka 58 000 kvadratmeter handelsområde som vävs ihop med både en arena, en skola, ett innovationscenter och ett hotell. Gallerian blir en naturlig knutpunkt för de drygt 600 000 invånare som är bosatta inom det beräknade upptagningsområdet.

Smedby, Norrköping

154 bostadsrätter i symbios med naturen.



PROJEKTFORM:	Bostadsrätter
ANTAL BOSTÄDER:	154
STORLEK (BOA):	9 000 m ²

Concent har av Norrköpings kommun tilldelats en markanvisning vid gamla Smedby IP i Norrköping. Här utvecklas sex rationella punkthus innehållande 154 nya bostäder. Lägenheterna kommer företrädesvis vara upplåtna med bostadsrätt, men Concent ser över möjligheten att även utveckla hyresrätter här. Ambitionen har varit att skapa ett bostadskvarter i symbios med naturen, riktat till en bred målgrupp.



Hälsovägen, Huddinge

En ny stadsdel med fokus på miljö, hållbarhet, hälsa och kunskap.



PROJEKTFORM:	Hyressrätter
ANTAL BOSTÄDER:	ca 200
STORLEK (BOA):	7 700 m ²

Intill Karolinska Sjukhuset i Huddinge, längs med Hälsovägen, bygger Concent ca 200 nya hyressrätter. Med tanke på den befintliga verksamheten i omgivningen utvecklas bostäderna med fokus på studenter och forskare. Lägenheterna kommer att vara små och yteffektiva och bestå av 1-3 rum och kök med ytor på mellan cirka 30-55 kvadratmeter.

Valsjöberget, Åkersberga

Natur- och skärgårdsnära parhus och radhus.



PROJEKTFORM:	Bostadsrätter
ANTAL BOSTÄDER:	250
STORLEK (BOA):	26 500 m ²

Vid sjön Valsjön, i Österåkers kommun, utvecklar Concent cirka 250 nya rad- och parhus. Bostäderna kommer att spegla Österåkers skärgårdskaraktär, men området kommer även att få en samtida stil som kompletterar Åkersbergas årsringar. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt och få planlösningarna som är effektiva, flexibla och är efterlängtrade av dagens moderna familjer.



Håbo Väppeby, Bålsta

Små, smarta hyresrätter för unga vuxna.



PROJEKTFORM: Hyresrätter/Seniorboende

ANTAL BOSTÄDER: 250

STORLEK (BOA): 13 900 m²

I en attraktiv miljö, med Mälarens vatten och sköna grönområden i närheten, utvecklar Concent 180 nya hyresrätter som riktar sig mot ungdomar, studenter och den lilla familjen samt cirka 70 seniorbostäder. Bostäderna kommer att vara yt-effektiva lägenheter på 1-3 rum och kök med en yta på mellan 30 och 60 kvadratmeter. De nya bostäderna ligger bara ett par hundra meter från Bålsta Centrum och dess goda kommunikationer till både Stockholm och Uppsala.

Spektrumgången, Huddinge

Nyproduktion av 36 bostadsrätter i radhusform vid Flemingsbergs C.



PROJEKTFORM: Bostadsrätter

ANTAL BOSTÄDER: 36

STORLEK (BOA): 1 940 m²

Längs med Spektrumgången i Huddinge uppför Concent cirka 36 nyproducerade radhus upplåtna med bostadsrätt. De nya bostadsrätterna kommer att vara fördelade på mellan 2-5 rum och kök.

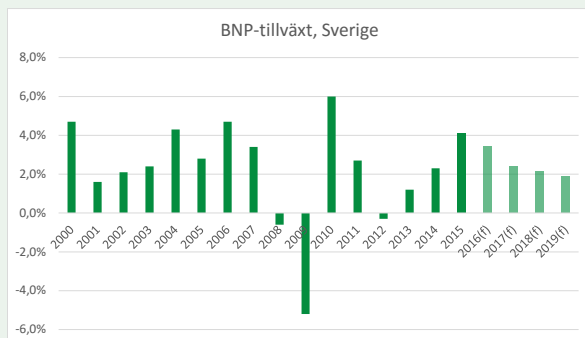


Marknadsöversikt

MAKROEKONOMIN I ALLMÄNHET

År 2016 avslutades starkt med en prognostiserad global tillväxt på 3,1¹ % och med förväntningar om en fortsatt stark konjunktur. Sviter efter finanskrisen börjar så saktat släppa greppet om västvärldens ekonomier och den globala tillväxten väntas fortsätta under 2017. Det finns dock fortfarande betydande riskfaktorer i världsekonomin. Under 2017 kommer effekterna av Brexitomröstningen och Trumps valseger att börja märkas. Kommande val i flera europeiska länder samt geopolitisk spänning gör att de politiska riskerna förblir höga. Därtill är den underliggande potentiella tillväxten fortsatt svag. Tillväxtutsikterna hämmas bland annat av låg produktivitetssökning och åldrande befolkningar.

Svensk ekonomi befinner sig alltjämt i en stark tillväxt efter den lågkonjunktur som inleddes efter finanskrisen 2008. Under helåret 2015 ökade svensk BNP med hela 4,1 %, och prognosen för 2016 ligger på 3,4 %². Därefter väntas tillväxten, i linje med resten av världen, att gradvis sjunka till strax under 2 % år 2020. Som jämförelse kan nämnas att Sveriges BNP växte med i snitt 2,6 % per år under perioden 1994-2015 (SCB).



Källa: SCB, Konsensusprognos

I dagsläget drivs svensk ekonomi i huvudsak av inhemsk efterfrågan som bland annat gynnas av en mycket expansiv penningpolitik. Reporäntan har gradvis sänkts till -0,50 % och Riksbanken gör löpande stödköp av statsobligationer. Åtgärderna syftar till att förhindra att kronans växelkurs stärks och att inflationen därmed inte når målet om 2 %. Riksbankens expansiva penningpolitik väntas bestå i år, men obligationsköpen kan komma att avslutas vid halvårsskiftet. En första höjning av reporäntan väntas under första hälften av 2018. Därefter följer sannolikt en gradvis och försiktig normalisering av räntenivåerna i Sverige³.

¹ IMF och Swedbank

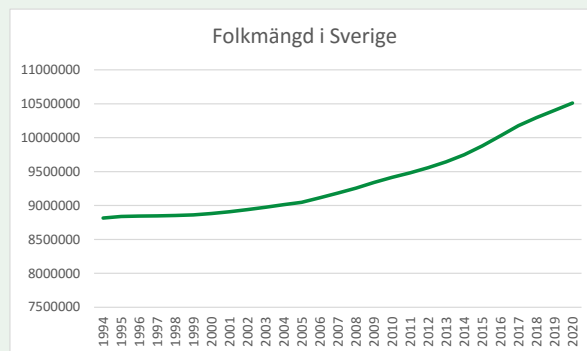
² Konsensusprognos baserad på prognoser från SEB, Swedbank, Handelsbanken, Nordea, Konjunkturinstitutet och Riksbanken.

³ Swedbank Economic Outlook januari 2017

Arbetsmarknaden i landet styrs av den allmänna ekonomiska utvecklingen, men med viss eftersläpning. Den totala sysselsättningen i Sverige har varit stigande men ryckig sedan den kraftiga nedgången 2009. I snitt har den årliga sysselsättningstillväxten 2010-2015 legat på 1,2 %⁴. Prognosen för helåret 2016 har visserligen justerats upp till 1,5 % men därefter kan vi förvänta oss gradvis svagare sysselsättningstillväxt under de kommande åren⁵.

Under 2015 sjönk arbetslösheten till 7,1 %⁶ vid slutet av året, vilket är den lägsta arbetslöshetsnivån sedan slutet av 2008. Trots att sysselsättningen har stigit under 2016 har den relativa arbetslösheten förblivit i stort sett oförändrad. Detta torde bero på att poolen av jobbsökande har vuxit. Arbetsmarknaden är dessutom tudelad med en stor skillnad i arbetslöshet mellan inrikes och utrikes födda och mellan de med kort respektive lång utbildning.

Den snabba befolkningstillväxten i Sverige präglar på flera sätt utvecklingen i inhemsk ekonomi. Privatkonsumtionen växer i relativt god takt även om konsumtionen per capita ökar något långsammare än det historiska snittet. Detta beror på att hushållen fortsätter att ha ett högt sparande. Det ökade bostadsbyggandet bidrar till att lyfta de totala investeringarna, men nyproduktionen är ännu inte tillräcklig för att mildra obalanserna på bostadsmarknaden.



Källa: SCB

DEN SVENSKA BOSTADSMARKNADEN

Den svenska bostadsmarknaden präglas av ett betydande underskott på bostäder. I Boverkets senaste Bostadsmarknadsenkät bedömer 240 av landets totalt 290 kommuner att det råder brist på bostäder i kommunen. Det är 57 kommuner fler än i 2015 års undersökning.

⁴ SCB

⁵ Konsensusprognos

⁶ SCB, Säsöngrensade och utjämnade data.



Kommunerna rapporterar att det är särskilt svårt för ungdomar, studenter och nyanlända att komma in på bostadsmarknaden. Boverket konstaterar dessutom att dessa grupper samt gruppen 75+ generellt sett inte har tillräckligt hög disponibel inkomst för att kunna ta lån och köpa en bostadsrätt om ett rum och kök, oavsett läge i landet. Det finns med andra ord ett stort behov av små och billiga hyresbostäder i flertalet kommuner.

HYRESRÄTT

Hyresregleringar har existerat i Sverige under olika former sen tidigt 1900-tal. Idag regleras bostadshyrorna av den s.k. bruksvärdesprincipen som i korthet innebär att lägenheter med liknande standard ska ha samma hyresnivå oavsett efterfrågan och läge. Syftet med bruksvärdesprincipen är att hyresgästen ska ha en säkerhet i sitt boende, besittningsskydd, samt skydd mot oskäligen hög hyra. Vid bedömning om en hyra är oskäligen hög används hyran i allmännyttans bostäder som skäligen hög. I praktiken innebär detta att allmännyttan bestämmer hyresnivån även för privata fastighetsägare. I Sverige förekommer sedan en lång tid en diskussion om hyresregleringarna i form av bruksvärdessystemet, och om alternativet marknadshyra, där hyressättningen är fri eller åtminstone betydligt mindre reglerad. På senare år har det skett en uppluckring i lagstiftningen genom kvalitetshyra, som är en utveckling av bruksvärdessystemet där ytterligare kvalitetsfaktorer mäts och vägs in i förhandlingsarbetet, samt presumtionshyror, som möjliggör högre hyror i nyproducerade lägenheter och som syftar till att öka nyproduktionen av hyresrätter.

BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt är det närmaste ägarlägenheter vi har i Sverige. Det är en upplåtelseform som innebär att medlemmar av en bostadsrättsförening äger varsin rättighet att nyttja en bostad mot en avgift. Rättigheten gäller för obegränsad tid under förutsättning att medlemmen inte missköter sig.

Kombinationen av en kraftigt ökad efterfrågan på bostäder i Sveriges tillväxtorter, ett underutbud av hyresrätter samt stigande inkomster och rekordlåga räntor, har gjort att priserna på bostadsrätter har stigit kraftigt under hela 2000-talet. Många, däribland Riksbanken, har uttryckt en oro över bostadspriserna och hushållens skulder skulle kunna utgöra ett hot mot både realekonomin, den finansiella stabiliteten och prisstabiliteten. För att kyla ned marknaden infördes förra året ett amorteringskrav vilket tycks ha fått viss effekt. Även ett skuldkvotstak kan komma att införas. Ytterligare åtgärder som diskuteras är bland annat ändrade regler för uppskov med beskattning av kapitalvinster vid bostadsförsäljning. Här-

igenom vill man öka rörligheten på bostadsmarknaden och få ett bättre utnyttjande av befintlig bostadsyta.

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Den samlade nyproduktionsvolymen av bostäder ökade med i genomsnitt närmare 5 % per år under perioden 2002–2007. Efter finanskrisen år 2007 sjönk byggvolymen för att åter öka år 2011⁷.

Enligt Boverket har byggandet av bostäder ökat snabbt efter år 2012 och i dagsläget är byggandet av flerbostadshus på den högsta nivån sedan miljonprogrammet⁸. Enligt Boverkets uppskattning påbörjades cirka 64 000 bostäder förra året och prognosen för 2017 är ytterligare 67 000 bostäder.

Nybyggnationen ligger på en hög nivå i Storstockholm men även i större kommuner som Örebro, Linköping, Helsingborg, Uppsala, Umeå och Växjö.

I dagsläget är det kapaciteten inom byggsektorn och troligen även inom kommunerna som utgör det främsta hindret för ett ökat byggande. Höga byggpriser bidrar också i viss mån till att hålla tillbaka byggandet av hyresrätter.

De största bostadsutvecklarna i Sverige är byggbolagen JM, Peab och Skanska, samt bostadskooperationerna HSB och Riksbyggen och Stockholms stads allmännyttiga bolag. En uppstickare på senare år är fastighetsbolaget Wallenstam som bedriver byggnation av såväl hyres- som bostadsrätter i Stockholm, Göteborg, Helsingborg och Uppsala. Utöver dessa finns snabbt växande fastighetsutvecklingsbolag såsom bl.a. Concent, Magnolia Bostad och Slättö.

BOSTADSFÄSTIGHETER SOM TILLGÅNGSSLAG

MSCI (tidigare IPD) mäter den årliga totalavkastningen från olika fastighetssektorer. Den årliga variationen i totalavkastningen, mätt som standardavvikelsen, anger hur förutsägbart avkastningen är och används ofta som ett mått på risk. Enligt ekonomisk teori bör en investerare som tar hög risk kompenseras i form av högre avkastning mätt över en längre tidsperiod. Därför bör en tillgång med hög standardavvikelse ge en hög totalavkastning. För fastigheter ser sambandet dock inte alltid ut så.

Studerar vi MSCI:s statistik för perioden 1995–2014 finner vi att bostadsfastigheter (eg. flerbostadshus med hyreslägenheter) är det fastighetssegment som gett högst avkastning i förhållande till risken. För kontor i Stockholm har förhållandet varit det omvända: hög risk men förhållandevis låg avkastning.

Bostadssegmentets låga risk sammanhänger dels med att efterfrågan på bostäder är jämn över tid om man jämför med

⁷ SOU 2015:105

⁸ Boverkets indikatorer november 2016



andra fastighetsslag där efterfrågan är mera konjunkturberoende. Dessutom innebär bruksvärdessystemet att fastighetsägaren kan sägas vara garanterad en viss hyresnivå. Dessa faktorer förklarar en del av bostadsfastigheters popularitet bland fastighetsinvestorer. Generellt kan man säga att bostadsfastigheter är en defensiv sektor som står sig bra även i sämre tider, samtidigt som den är ganska så förvaltningsintensiv.

INVESTERINGSMARKNADEN FÖR BOSTÄDER

Den kommersiella fastighetsmarknaden präglas idag av god tillgång till kapital till låg ränta, svag avkastning från alternativa tillgångar, en stark efterfrågan på bostäder och lokaler samt stigande hyror. Transaktionsåret 2016 blev ett nytt rekordår med en transaktionsvolym på strax under 200 miljarder kronor⁹.

Under helåret 2016 investerades mer än 55 miljarder kronor i flerbostadsfastigheter, vilket motsvarar cirka 28 % av transaktionsvolymen på den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige. Detta är en högre andel än genomsnittet de senaste tio åren, som ligger på cirka 20 %.

Investernas stora intresse för bostadsfastigheter förklaras för närvarande främst av befolkningsökning, bostadsbrist, låga räntor samt brist på alternativa placeringar.

Transaktionsmarknaden 2016 karaktäriserades av ett stort antal portföljtransaktioner med fastigheter spridda över större geografiska områden. Inom bostadssegmentet svarade sådana affärer för 27 % av transaktionsvolymen.

Tidigare har de största enskilda marknaderna för bostadsfastighetsförvärv varit de tre storstadsregionerna. På senare år noteras emellertid en allt större geografisk spridning och förra året gjordes det stora bostadsaffärer även i norra Sverige, bland annat i Östersund, Luleå och Skellefteå. År 2016 svarade Stockholm för 25 % av investeringsvolymen i bostadsfastigheter. Skåne svarade för 17 % och Västra Götaland för 14 %.

De som köpt bostadsfastigheter det senaste decenniet har främst varit privata fastighetsbolag samt bostadsrättsföreningar. Under 2016 fortsatte onoterade fastighetsbolag att dominera på köparsidan, följt av institutioner. Även på säljsidan var onoterade fastighetsbolag dominerande. Bland säljarna fanns även börsnoterade fastighetsbolag.

Investerarintresset för bostadsfastigheter kommer sannolikt att kvarstå de närmaste åren och det är inte osannolikt att vi kommer att få se flera kommunala försäljningar framöver.

UTSIKTER FÖR FRAMTIDEN

Riksdagen har under de senaste åren beslutat om ett antal reformer med syfte att förenkla och effektivisera planerings-, bygglovs- och plangenomförandeprocesserna, och därigenom få till stånd ett ökat bostadsbyggande.

Från mycket låga volymer har bostadsbyggandet visserligen tagit fart på senare år. Men trots att bostadsbyggandet idag är uppe på höga nivåer räcker det inte. Enligt Boverkets reviderade prognos från juni 2016 behövs 710 000 nya bostäder fram till år 2025, varav merparten måste byggas innan 2020. Detta innebär att det måste påbörjas mer än 88 000 nya lägenheter per år för att motsvara Boverkets uppskattade behov¹⁰.

Bostadsfrågan har under det senaste året kommit allt högre upp på regeringens agenda och 2016 blev ett händelserikt år när det gäller bostadspolitik. Året inleddes med att en parlamentarisk kommitté tillsattes med uppgift att utreda bostadsplaneringsfrågor och regeringen bjöd in oppositionen till blocköverskridande samtal kring bostadskrisen. Dessa samtal havererade dock under försommaren då allianspartierna hoppade av. Dessförinnan hade Peter Eriksson (MP) utsetts som ny bostadsminister efter kontroverserna kring Mehmet Kaplan.

Under hösten presenterade regeringen flera förslag avseende bostadsbyggande. Bland annat ville man se nya regler för flyttskatten och se över kontrollsystemet för serietillverkade hus. Vidare presenterades ett investeringsstöd örönmärkt för mindre hyres- och studentbostäder. I november kom besked om hur den tidigare aviserade byggbonusen skall fördelas. Totalt får 111 kommuner dela på 1,85 miljarder kronor. De kommuner som får mest är Stockholm, Uppsala och Göteborg. I slutet av året varnade Boverket för en uppseglade kapacitetsbrist i byggbranschen. Samtidigt presenterades slutsatserna av en utredning om just arbetskraft- och kompetensförsörjning i branschen.

Under inledningen av 2017 har ytterligare åtgärder för att öka bostadsbyggandet diskuterats. Bland annat har Lantmäteriet fått i uppdrag att se över hur deras handläggningstider kan kortas. Långa handläggningstider är enligt många en av de främsta anledningarna till den på många håll tröga byggprocessen.

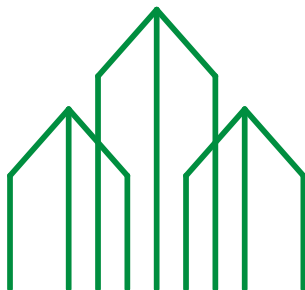
Vi kan anta att de politiska besluten som tas även fortsättningsvis kommer att vara inriktade på ett ökat bostadsbyggande och torde således gynna bostadstvecklare som Concent.

⁹ All statistik om transaktionsmarknaden från Witalis Real Estate Consulting AB

¹⁰ Boverkets rapport 2016:18

Förvaltningsberättelse





*Styrelsen och den verkställande direktören i Concent Holding AB (publ),
(org.nr 556966-5671) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för
räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.*

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Concent skapar hem och mötesplatser, från första idé till nyckelfärdig byggnad. I praktiken innebär det att Concent förvärvar, utvecklar och säljer projekt inom primärt mindre hyresrätter, bostadsrätter som fler har råd med och platser där människor möts i form av gallerior, skolor, arbetsplatser, idrottsarenor m.m. Concent tar i alla projekt ett stort miljö- och samhällsansvar och fokuserar alltid på ett gott samarbete med kommuner och det lokala näringslivet, samt kvalitet och god ekonomi för alla parter.

UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Concent arbetar med ett stort antal bostadsprojekt med olika upplåtelseformer, med stort fokus på Stockholmsregionen. Detta i en blandning flerbostadshus och radhus samt parhus där vi också fortsätter arbeta med s.k. Attefallshus om 25 m2 som vi säljer i bostadsrättsform.

Projekten i portföljen har fortsatt utvecklats och bolaget har också fyllt på projektportföljen med ett antal byggrätter med lagakraftvunna detaljplaner och stor potential.

Bolagets projekt, Barents Center, är en multi-anläggning med köpcenter, hotell, gymnasieskola, innovationscenter, multiarena och kontor. Totalt omfattar projektet 58 000 kvm.

Årets nettoomsättning uppgick till -169,5 mkr (298,8).
Årets rörelseresultat uppgick till -545,2 mkr (199,8) och resultatet efter skatt blev -614,1 mkr (129,4).

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Markanvisningstävlingar vanns i Smedby Norrköping), Manstorp (Linköping), Södra Brunnsberg (Lund), Sandtorp (Norrköping) och Norrtälje Hamn.

Tillträde skedde för projektet Valsjöberget (Åkersberga).

Produktion av 180 lägenheter startades i projektet Gävlehov samt avseende Barents Center.

502 648 preferensaktier har emitterats under perioden till ett värde av 94 kr per preferensaktie.

Ny styrelse valdes i juni och ny VD, Matias Lindberg, rekryterades under perioden.



Entreprenadkontrakt tecknades med NCC för projekt Söderport (Norrköping).

Purjolöken i Örebro med 82 bostäder färdigställdes och inflyttades i september.

Matias Lindberg tillträdde som VD den 1 september.

KPMG avgick november, 2016 i förtid från revisionsuppdrag.

Norrtälje Kommun säger upp markansvisningsavtal för delar av Norrtälje Hamn. Concent förlorar Salems Centrum.

Den 14 november 2016 avtalades genom en återgång av försäljningen av Concent Utveckling 7 AB från den 23 december 2014. Concent Holding AB (publ) överlät Concent Utveckling 7 AB med dotterbolaget Concent Public AB till Avalanche Capital AB för en köpeskilling om 225,6 mkr. Återgången av avtalet får en engångseffekt med minskade intäkter på 225,6 mkr under sista kvartalet 2016, vilket innebär en negativ omsättning för perioden januari-december 2016.

Den 22 december 2016 valdes Mazars SET till Revisionsbyrå efter KPMGs avgång. Den auktoriserade revisorn Johan Kaijser utsågs som huvudansvarig för revisionen.

Concent har i december gjort en nedskrivning av goodwill med 161,5 mkr huvudsakligen beroende av att den köpeskilling som förhandlats avseende försäljningen av Barents Center betydligt understiger det goodwillvärde som tidigare var hänförbart till Barents Center.

Bolaget skjuter upp utdelningen på preferensaktierna för fjärde kvartalet 2016. Den uppskjutna utdelningen löper med en årlig räntesats om 20 procent.

I samband med arbetet av årsredovisningen uppmärksammades att ett av dotterföretagen ej beaktat vissa räntekostnader och valutakurseffekter på sina obligationslån, varför detta justerats i årsredovisningen. Effekten av detta är att koncernens skuld ökat med 4,2 mkr och resultatet minskat med 13,5 mkr. Vidare har en reservering gjorts i ett av dotterföretagen för revisionskostnader om 0,2 mkr, vilket belastat årets resultat med samma belopp i koncernen. Sammantagen effekt är att det egna kapitalet i koncernen minskat med 13,7 mkr och att balansomslutningen ökat med 4,4 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPS-ÅRETS UTGÅNG

Huvudägaren, familjen Fahlander, tecknade den 5 februari, 2017 avtal om att sälja samtliga sina A- och B-aktier i bolaget till Björn Sahlström och Gustaf Leijonhufvud. I samband med denna försäljning eftergav Spetzia AB en fordran genom ovillkorat aktieägartillskott på 185 mkr vilket avsevärt förbättrade bolagets finansiella ställning.

Henrik Gidmark tillträdde den 8 februari, 2017 som tillförordnad VD då Matias Lindberg slutade.

Den 17 februari gav en grupp aktieägare bolaget ett lån för att lösa den akuta likviditetssituationen.

Runar Söderholm lämnar sitt styrelseuppdrag den 21 februari 2017 då han fått anställning i konkurrerande bolag.

Vid en extra bolagsstämma den 23 februari valdes en ny styrelse bestående av Björn Sahlström, Gustaf Leijonhufvud samt Anders Öinert. Björn Sahlström valdes som styrelsens ordförande. Sven Kallstenius och Pontus Gustafsson lämnade sina styrelseuppdrag.

Anders Öinert lämnade sitt styrelseuppdrag den 17 mars.

Henrik Gidmark lämnar sin tjänst den 24 mars för att 1 april tillträda som VD i Norlandia Fastighetsutveckling.

Gustaf Leijonhufvud lämnade sitt styrelseuppdrag den 30 mars 2017. Anledningen till utträdet är att Gustaf Leijonhufvud och Björn Sahlström hade olika uppfattningar om bolagets framtid.

Bolaget sköt även upp utdelningen på preferensaktierna för första kvartalet 2017. Skälet till styrelsens beslut var att bolagets ansträngda likviditet inte möjliggjorde genomförandet av dessa utbetalningar.

Concent Utveckling Holding 3 AB (publ) betalade inte räntebetalningen enligt villkoren på ränteförfallodagen för det första kvartalet 2017 som var den 29 mars 2017. Skälet till den uteblivna räntebetalningen är bolagets ansträngda likviditet. Enligt villkoren för obligationslånet innebär den uteblivna betalningen att lånet kan komma att sägas upp i förtid på begäran av obligationsinnehavarna.

Concent Holding AB (publ) har träffat ett avtal om en överlåtelse av stora delar av hela koncernens projektportfölj ("Transaktionen"). Genom denna transaktion kommer projektportföljen att avyttras från





Concent Holding AB (publ) koncernen. Förvärvaren av projektportföljen är ett nystartat bolag ("Förvärvsbolaget") initialt kontrollerat av JOOL Invest AB. Fram till Transaktionens genomförande kommer Concent Holding AB (publ), som en del i uppgörelsen avseende Transaktionen, att tillhandahållas en likviditetsfinansiering om 37 mkr.

Transaktionen godkändes av bolagsstämman den 24 april 2017. Transaktionen är vidare villkorad av bland annat tillfredställande due diligence och finansiering, samt godkännande från Bolagets större långgivare och innehavarna av Obligationerna.

Concent Holding AB (publ) koncernens skuldbörda har den senaste tiden varit stor och dyr vilket i sin tur har föranlett Transaktionen. Styrelsen i Concent Holding AB (publ) har efter noga överväganden kommit fram till att Transaktionen är den enda möjligheten för Bolagets överlevnad, samt möjlighet till en hantering av koncernens skuldbörda.

Transaktionen omfattar inte projektet Barents Center, och, Mantorps Ängar i Linköping vilket innebär att dessa två projekt exkluderades från Transaktionen.

Den 11 april 2017 tecknades avtal om försäljning av projektet Barents Center till Köparen ("BC Investment AB") för en kontant köpeskilling om 60 mkr. Utöver köpeskillingen kommer Köparen även lösa Bolagets koncernskuld till dotterbolaget Östermyra Bruk AB (publ) ("Östermyra Bruk") om cirka 60 mkr. Köparen ska därutöver tillse att det utestående obligationslånet (219 kr) i Östermyra Bruk AB (publ) återbetalas på tillträdesdagen. Tillträdet är villkorat av Köparens finansiering av förvärvet och ska ske så snart som möjligt dock senast 30 juni 2017. Tidigare avtal om försäljning och tillträde av Barents Center med en initial köpeskilling om 279 mkr förföll med anledning att villkoren för en försäljning inte uppfylldes den 21 mars 2017. Köpeskillingen motsvarar den tidigare avtalade. I tidigare avtal skulle Concent lösa obligationslånet emedan det nya innebär att Köparen övertar skyldigheten att lösa obligationslånet.

Concent Holding AB (publ) har även träffat avtal med Preservia Fastigheter AB om parternas samtliga mellanhavanden vilket innebär att Preservia Fastigheter AB tar över ansvaret för projekten i Bålsta och Gävle. De tidigare ingångna projektutvecklingsavtalen blir därmed inte längre gällande mellan parterna och Concent är vid färdigställandet av projekten berätt-

tigade till en tilläggsköpeskilling om totalt 28 mkr för projekten. Färdigställandet beräknas ske tidigast kvartal 2, 2018, kvartal 2, 2019 respektive kvartal 3, 2019.

Vid den extra bolagsstämma som hölls den 24 april valdes till ny styrelse Peter Gustafsson, Björn Sahlström och Eva Lotta Berg Ljungsström.

Bolaget arbetar löpande med kraftiga kostnadsbesparingar för att anpassa kostnadsmassan till nuvarande verksamhet och intäktsflöden. Arbetet samt betydande personalavgångar har inneburit stora besparingar i rörelsens kostnader.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets fortsatta drift är avhängig att dels, ovanstående transaktioner genomförs och dels, att nödvändig likviditet säkerställs.

MILJÖ OCH PERSONAL

I Concents bostadsprojekt är alltid målsättningen att husen ska hålla nivå Silver enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad. Vi ställer höga miljökrav på våra leverantörer och försöker även minimera miljöpåverkan med gröna tak, solpaneler, kretsloppsbaserad avfallshantering och energi endast från vindkraft. Lagstiftningens miljökrav ser vi som en miniminivå som vi ska överträffa. Vi vill även hjälpa våra hyresgäster att skapa bra, miljövänliga vanor.

I övrigt använder vi på Concent energisnåla vitvaror, lågenergilampor, snålspolande toaletter och andra miljöklara alternativ i våra projekt liksom på våra kontor. Sorterar och återvinner gör vi både när det gäller glas, papper, batterier och plast.

Den organisatoriska och sociala arbetsmiljön utgör en viktig del i arbetsmiljöarbetet på Concent. Arbetsmiljöpolicyn syftar till att motverka stress samt förebygga arbetsskador såsom psykisk ohälsa och skador på grund av olycksfall. Jämställdhetsarbetet för lika rättigheter och möjligheter i arbetslivet utförs målinriktat och planmässigt. En jämställdhetsplan med tillhörande lönekartläggning upprättas och uppdateras var tredje år.



ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Concent Holding AB hade vid årets utgång 742 ägare i varierande storlekar. Bolag kontrollerade av Björn Sahlström och Gustaf Leijonhufvud är vid publiceringsdatum de största ägarna med 25,50% av kapitalet och 55,48% av rösterna.

STYRELSENS ARBETE

Concents styrs enligt de regler för bolagstyrning som anges i Aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelsen består av 3 stämموvalda ledamöter. Styrelsens arbetsordning innehåller bland annat uppgifter om ansvarsfördelning mellan styrelsen, samt verkställande direktören. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning. Styrelsens arbete följer en årlig plan med fast struktur för dagordning vid varje styrelsemöte. Vid dessa möten deltar vissa tjänstemän i bolaget som föredragande.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Styrelsen och Verkställande Direktören för Concent Holding AB avger här med årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01-2016-12-31.

Koncernen

Koncernens rörelseresultat för året, uppgick till -545,2 (199,8) mkr vilket motsvarar en rörelsemarginal om -321,6 (66,9) procent.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -614,1 (128,8) mkr, vilket motsvarar en vinstmarginal om -362,2 (43,1) procent.

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 793,5 (930,0) mkr med en soliditet uppgående till 9,8 (51,5) procent.

Likvida medel uppgick till 4,2 (14,6) mkr.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -375,2 (-51,0) mkr och balansomslutningen 566,6 (613,4) mkr. Soliditeten i moderbolaget var 32,3 (52,4) procent. Orsaken till skillnaden mellan åren är främst en hävning av tidigare avtal på -225,6 mkr samt en nedskrivning av aktier på -113,2 mkr.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Intäkter

Under perioden uppgick nettoomsättningen till -169,5 (298,7) mkr, vilket främst avser en hävning av tidigare avtal på -225,6 (113,2) mkr.

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet uppgick till -545,2 (199,8) mkr för året.

Av- och nedskrivningarna för perioden uppgick till 202,8 (42,1) mkr och består huvudsakligen av goodwillavskrivning samt nedskrivning av goodwill med 161,5 (0) mkr.

Räntenettot inklusive finansiella kostnader som avgifter, provisioner, courtage och dylikt ökade under året till -68,9 (-70,9) mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till -614,1 (128,8) mkr.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Concent Holding bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att vidareutveckla bolaget. Bolaget använder sig av olika finansieringskällor såsom banklån, obligationer, andra korta lån samt preferensaktier och byggnadskreditiv. Då resultat och kassaflödet från den löpande verksamheten varit negativt under hela året har bolaget tagit upp ytterligare extern finansiering för att kunna hantera sina dagliga betalningsåtaganden och investeringar i nya projekt. Under sista kvartalet 2016 och början av 2017 har likviditeten varit fortsatt ansträngd. De nya ägarna har löst den akuta likviditetskrisen genom att skjuta till lån. Styrelsen arbetar för närvarande med olika alternativa lösningar för att försöka sänka Concents finansieringskostnader både på kort och lång sikt.



INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Investeringar

Anläggningstillgångarna i balansräkningen består till största delen av goodwill och finansiella tillgångar. De finansiella anläggningstillgångarna består av fordringar som uppstått vid försäljningar av projektbolagen. Från och med kvartal 3, 2016 redovisas exploateringsfastigheter såsom omsättningsfastigheter då detta på ett bättre sätt åskådliggör företagets avsikt med tillgångarna. Dessa har tidigare redovisats som materiella anläggningstillgångar. I samband med omklassificeringen har jämförelseperioderna justerats så att jämförbarhet uppnås. Ändringen påverkar inte företagets resultaträkningar.

Investeringarna i immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0,0 (352,4) mkr. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 0,0 (0,1) mkr. Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 129,4 (238,2) mkr. Per den 31 december uppgick de kortfristiga fordringarna till 141,5 (117,2) mkr. Förändringen är huvudsakligen ökade kortfristiga placeringar och ej ännu fakturerade fordringar. Pågående arbeten och exploateringsfastigheter uppgick till 367,2 (206,2) mkr. Långfristiga skulder per sista december uppgick till 97,2 (6,8) mkr. Ökningen beror på det upptagna obligationslånet under kvartal 2 på nominellt 110 mkr.

De kortfristiga skulderna uppgick till 537,8 (437,5) mkr. Största skillnaden jämfört föregående år avser upptagna lån med säkerhet i pågående projekt. Avsättningarna uppgår till 80,7 (7,2) mkr och består av avsättningar för pensioner, uppskjuten skatt och huvudsakligen prognostiserade kostnader för ökade produktionskostnader i pågående projekt. Av de totala skulderna, inklusive avsättningar på 715,7 (451,5) mkr, är 381,4 (312,0) mkr skulder till kreditinstitut.

Tillgångarna uppgick till 793,5 (930,0) mkr, en minskning med 136,4 mkr, huvudsakligen beroende av nedskrivning av goodwill.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -284,1 (-281,1) mkr, skillnaden mellan perioderna

beror främst på omklassificering av projekten från anläggningstillgångar till omsättningstillgångar, pågående arbeten ökade i omfattning, kvittningar av skulder samt avyttring av projekt under 2016.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 43,0 (43,1) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 230,6 (247,1) mkr.

Belåning och förfallostruktur

Totala räntebärande skulder per sista december uppgick till 478,6 (318,8) mkr.

Koncernens förfallostruktur för skulder inklusive avsättningar:

0 – 1 år: 537,8 mkr

1 – 3 år: 84,8 mkr

Över 3 år: 93,1 mkr

Totalt: 715,7 mkr

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 77,8 (478,5) mkr, minskningen beror främst på hävning av avtal, nedskrivning av goodwill samt reservering av förlustprojekt under 2016. Soliditeten vid årets utgång uppgick till 9,8 (51,5) procent.

MODERBOLAG

Verksamheten i moderbolaget Concent Holding AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Per 31 december uppgick antal anställda i moderbolaget till fyra (tre) personer, varav tre (två) män och en (en) kvinna. Övrig personal är anställd av dotterbolaget Concent AB. Under året uppgick intäkterna i moderbolaget till -331,8 (1,0) mkr med ett resultat efter skatt om -352,2 (-51,0) mkr. Moderbolagets soliditet uppgick per 31 december till 32,3 (52,4) procent. Investeringar i anläggningstillgångar har inte gjorts under kvartalet utan sker numer alltid i dotterföretagen.



MEDARBETARE

Per 31 december uppgick antal anställda i koncernen till 27 (23) personer, varav 17,5 (14) män och 9,5 (9) kvinnor. Utöver dessa finns ett antal konsulter knutna till bolaget på heltid och på deltid.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Under perioden har två transaktioner med närstående gjorts.

1) I samband med att Barents Center (BC) under innevarande år såldes till ett finskt investerarkonsortium avtalades om en återgång av försäljningen av Concent Utveckling 7 AB. Concent Holding AB (publ) överlät Concent Utveckling 7 AB med dotterbolaget Concent Public AB den 23 december 2014 till Avalanche Capital AB för en köpeskilling om 225,6 mkr. Efter ett partsbyte blev Spetzia AB motpart till Concent istället för Avalanche Capital AB. Spetzia AB är närstående till Concent genom Mikael Fahlander.

Återgången av avtalet får en engångseffekt med minskade intäkter på 225,6 mkr under sista kvartalet 2016, vilket innebär en negativ omsättning för perioden januari- december 2016.

2) 185,6 mkr av skulden på 225,6 mkr har senare eftergetts av Spetzia AB.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättande av finansiella rapporter kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar som påverkar koncernens redovisning. Dessa bedömningar och uppskattningar har gjorts utifrån vad som är känt vid tidpunkten för rapportens avgivande och baseras på historiska erfarenheter och de antaganden som styrelsen bedömer vara rimliga under gällande omständigheter. De slutsatser som styrelsen och företagsledningen har dragit ligger till grund för redovisade värden. Faktiska utfall, bedömningar och uppskattningar i framtida finansiella rapporter under det kommande året kan skilja sig från de gjorda i denna rapport på grund av ändrade omvärldsfaktorer och nyvunnen erfarenhet.





RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Årsredovisningen innehåller framåtriktade uttalanden som kan påverkas av framtida händelser, risker och osäkerhetsfaktorer. Concents verkliga resultat kan på grund av många faktorer skilja sig väsentligt från de förväntade resultaten i dessa framåtriktade uttalanden.

Huvudsakliga risker relaterade till Bolaget och/eller branschen utgörs av:

Projektrisker

Projektutveckling av fastigheter medför ett antal risker vilka var och en kan medföra en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning. Sådana risker och faktorer inbegriper exempelvis tillgång till kompetens, tillstånd och myndigheters beslut, tillgång till finansiering, förmåga att producera vad marknaden efterfrågar, kalkylering och tekniska risker. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagetsverksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk, både på politisk och tjänstemannanivå. Det finns en risk att bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Finansieringsrisk

Concent är finansierat med eget kapital, externa skulder och obligationer. Bolaget är därför föremål för de risker som är förknippade med sådan finansiering, bland annat att bryta mot låne- eller obligationsvillkor som kan leda till att lånet eller obligationen förfaller till omedelbar betalning. Det finns en risk att Concent inte kommer att kunna erhålla nödvändig finansiering i tid på godtagbara villkor i framtiden. Finansieringsrisker kan påverka Concents verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter negativt.

Likviditetsrisk

Det finns en risk att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtagande. Concents betalningsåtaganden består huvudsakligen av löpande utgifter, investeringar samt ränteutgifter och amortering av skulder.

Ansvarsförbindelser

I koncernens projektutvecklingsbolag finns det ansvarsförbindelser beträffande framtida händelser till köpare av bolagets utvecklingsprojekt, vilket är normalt för branschen. Ansvaret består i att kompensation utgår för det fall att avtalat driftnetto inte kan uppnås. Det finns vidare ansvar beträffande färdigställande av projekt som innebär att kompensation skall utgå i det fall köparen skulle lida skada med anledning av förseningar i projektet. Ansvaret är begränsat i tid och under vissa sedvanliga ansvarsundantag samt varierar för vart och ett av bolagets projekt. Ansvarsförbindelser redovisas till belopp bland poster inom linjen endast om det föreligger något ekonomiskt ansvar som har identifierats.



REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna årsredovisning i sammandrag har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. För ytterligare information och fullständiga redovisningsprinciper, se vidare Concent Holding AB:s årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

Från och med kvartal 3, 2016 redovisas exploateringsfastigheter såsom omsättningsfastigheter då detta på ett bättre sätt åskådliggör bolagets avsikt med tillgångarna. Dessa har tidigare redovisats som materiella anläggningstillgångar. I samband med omklassificeringen har jämförelseperioderna justerats så att jämförbarhet uppnås. Ändringen påverkar inte bolagets resultaträkningar.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande står:

Balanserad vinst	154 301 364
Överkursfond	194 560 114
Erhållna aktieägartillskott	185 625 000
Årets förlust	-352 217 159

182 269 319

Styrelsen föreslår att:

till överkursfond förs	194 560 114
i ny räkning överföres	-12 290 795

182 269 819

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansredovisningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bokslut

Årsredovisning 2016





Ekonomisk översikt

KONCERNEN

	Helår 2016	Helår 2015
Nettoomsättning, mkr	-169,5	298,8
Rörelseresultat, mkr	-545,2	199,8
Periodens resultat, mkr	-614,1	129,4
Balansomslutning, mkr	793,6	930,0
Eget kapital, mkr	77,8	478,5
Soliditet, %	9,8%	51,5%
Resultat per aktie, kr	-7,29	1,55
Genomsnittligt antal aktier i tusental	84 214	83 712

MODERBOLAGET

	Helår 2016	Helår 2015
Nettoomsättning, mkr	-331,8	0,0
Rörelseresultat, mkr	-349,9	-10,2
Periodens resultat, mkr	-352,2	-51,0
Balansomslutning, mkr	566,6	613,4
Eget kapital, mkr	182,8	321,7
Soliditet, %	32,3%	52,4%
Resultat per aktie, kr	-4,18	-0,61
Genomsnittligt antal aktier i tusental	84 214	83 712



Resultaträkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP i kSEK		2016-01-01	2015-01-01	2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	1, 2	-169 538	298 725	-331 830	-
Övriga rörelseintäkter		-11	113	-	1 010
Summa intäkter		-169 549	298 838	-331 830	1 010
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	3, 4	-138 380	-42 838	-10 269	-7 293
Personalkostnader	5, 6	-34 467	-14 139	-7 774	-3 907
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11-12	-202 784	-42 095	-	-
Rörelseresultat		-545 180	199 766	-349 873	-10 190
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 049	4 542	130	195
Ränteintäkter från koncernföretag	7	-	-	-	257
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-73 931	-75 472	-16 812	-35 152
Räntekostnader och koncernföretag	8	-	-	-8 660	-6 127
		-68 882	-70 930	-25 342	-40 827
Resultat efter finansiella poster		-614 062	128 836	-375 215	-51 017
Erhållet koncernbidrag		-	-	23 000	-
Skatt	10	-2	578	-2	-
Årets resultat		-614 064	129 414	-352 217	-51 017
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		-618 135	129 451		
Minoritetsintressen		4 071	-37		



Balansräkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP i kSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	11	150 000	352 391	-	-
		150 000	352 391	-	-
Materiella anläggningstillgångar					
Inventarier, verktyg och installationer	12	1 262	1 430	-	-
		1 262	1 430	-	-
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	13-14	-	-	461 279	561 260
Uppskjuten skattefordran	15	5 528	5 528	-	-
Andra långfristiga fordringar	16	123 852	232 690	1 443	1 347
		129 380	238 218	462 722	562 607
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		280 642	592 039	462 722	562 607
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m.m					
Pågående arbeten*	17	367 219	206 167	-	-
		367 219	206 167	-	-
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		12 410	8 104	5 161	32
Fordringar hos koncernföretag		-	-	89 406	41 388
Aktuell skattefordran		-	-	245	23
Övriga fordringar		120 033	104 575	8 433	5 635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	9 012	4 521	305	278
		141 455	117 200	103 550	47 356
Kassa och bank					
Kassa och bank		4 222	14 615	287	3 436
		4 222	14 615	287	3 436
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		512 896	337 982	103 837	50 792
SUMMA TILLGÅNGAR		793 538	930 021	566 559	613 399

* Från och med kvartal 3, 2016 redovisas exploateringsfastigheter såsom omsättningsfastigheter då detta på ett bättre sätt åskådliggör bolagets avsikt med tillgångarna. Dessa har tidigare redovisats som materiella anläggningstillgångar. I samband med omklassificering har jämförelseperioderna justerats så att jämförbarhet uppnås. Ändringen påverkar inte bolagets resultaträkningar.



Eget kapital och skulder

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
BELOPP i kSEK	Not	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital, Koncern	19				
Aktiekapital (84 214 174 aktier)		513	510		
Övrigt tillskjutet kapital		195 083	150 522		
Balanserat resultat inklusive årets resultat		-122 885	326 495		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		72 711	477 527		
Minoritetsintresse		5 081	1 010		
Summa eget kapital, koncern		77 792	478 537		
Eget kapital, Moderföretag	19				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital (84 214 174 aktier)	20			513	510
Avser 6 300 000 A aktier, 75 762 484 B aktier samt 2 151 690 Preferensaktier)					
				513	510
Fritt eget kapital					
Överkursfond				194 560	150 022
Balanserat resultat				154 301	221 685
Erhållet aktieägartillskott				185 625	500
Årets resultat				-352 217	-51 017
				182 269	321 190
Summa eget kapital, moderföretag				182 782	321 700
Avsättningar					
Pensioner och andra liknande förpliktelser	21	1 347	1 347	1 347	1 347
Uppskjuten skatteskuld	15	5 825	5 825	-	-
Avsättningar för bedömda förlustkontrakt	22	73 561	-	-	-
Summa avsättningar		80 733	7 172	1 347	1 347
Långfristiga skulder	23				
Övriga skulder		97 209	6 844	451	6 844
Summa långfristiga skulder		97 209	6 844	451	6 844
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		381 419	312 000	41 262	22 000
Leverantörsskulder		22 982	14 503	5 047	1 567
Skulder till koncernföretag		-	-	269 805	233 698
Aktuell skatteskuld		576	473	-	-
Övriga skulder		86 474	100 678	51 189	24 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	46 353	9 814	14 676	1 711
Summa kortfristiga skulder		537 804	437 468	381 979	283 509
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		793 538	930 021	566 559	613 399



Förändringar av eget kapital

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital KONCERNEN					
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Minoritets-intresse	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	510	150 522	326 495	1 010	478 537
Nyemission ^{1*}	3	44 561	-	-	44 564
Förändringar i koncernens sammansättning	-	-	-3	-	-3
Utdelning preferensaktier	-	-	-16 867	-	-16 867
Erhållet aktieägartillskott	-	-	185 625	-	185 625
Periodens reslutat	-	-	-618 135	4 071	-614 064
Summa	513	195 083	-122 885	5 081	77 792
Eget kapital MODERBOLAGET					
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat inkl. aktieägar-tillskott	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	510	150 022	222 185	-51 017	321 190
Nyemission	3	44 538	-	-	44 538
Disp f.å res	-	-	-51 017	51 017	0
Utdelning pref aktier	-	-	-16 867	-	-16 867
Erhållet aktieägartillskott	-	-	185 625	-	185 625
Periodens resultat	-	-	-	-352 217	-352 217
	513	194 560	339 926	-352 217	182 269
1* I beloppet för nyemission ovan om 44 561 (150 022) har avräknats kostnader för nyemissioner under året med 5 849 (5 229).					



Kassaflödesanalys

	NOT	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
BELOPP i kSEK	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Rörelseresultat <i>efter</i> finansiella poster	-614 062	128 836	-375 215	-51 017
Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar	202 784	42 095	113 191	-
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	261 335	-243 496	162 625	1 051
Avsättningar till pensioner	-	1 051	-	-
Betald inkomstskatt	130	422	-224	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-149 813	-71 092	-99 623	-49 981
Förändring av varulager	-145 070	-	-	-
Förändringar av rörelsefordringar	415	-359 537	-9 973	-35 511
Förändringar av rörelseskulder	-10 406	149 510	74 903	-28 924
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-134 249	-210 027	64 930	-64 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-284 062	-281 119	-34 693	-114 416
Investeringsverksamheten				
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	93	64 367	-	-
Investeringar i dotterföretag	-37 349	-62 483	-	-31 757
Försäljning av dotterföretag	34 972	102 561	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	45 314	-	-	-
Investeringar i finansiella tillgångar och räntebärande fordringar	-	-61 391	-13 306	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	43 030	43 054	-13 306	-31 757
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	198 642	212 872	32 440	135 902
Amortering lån	-	-	-19 570	-
Nyemission i moderföretag och dotterföretag	31 997	34 256	31 978	13 641
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	230 639	247 128	44 848	149 543
PERIODENS KASSAFLÖDE	-10 393	9 063	-3 151	3 370
Likvida medel vid periodens början	14 614	5 551	3 437	68
Likvida medel vid periodens slut	4 221	14 614	286	3 438



Noter

Årsredovisning 2016





Innehåll

Tilläggsupplysningar36

Allmänna upplysningar36

Upplysningar till enskilda poster40

Not 1: Nettoomsättning 40

Not 2: Inköp och försäljning inom koncernen 40

Not 3: Leasingavtal - Operationell leasing, leasetagare 40

Not 4: Ersättning till revisorer 40

Not 5: Personal 41

Not 6: Ersättning, pensioner och liknande förmåner
till styrelsens ledamöter 42

Not 7: Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 42

Not 8: Räntekostnader och liknande resultatposter 42

Not 9: Närliggande transaktion 43

Not 10: Skatt på årets resultat, Koncernen 43

Not 11: Goodwill 44

Not 12: Maskiner och andra tekniska anläggningar 44

Not 13: Andelar i koncernföretag, Moderbolaget 45

Not 14: Andelar i koncernföretag 46

Not 15: Uppskjuten skatt, Koncernen 47

Not 16: Andra långfristiga fordringar, Koncernen 47

Not 17: Pågående arbeten 48

Not 18: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 48

Not 19: Vinstdisposition 48

Not 20: Upplysningar om aktiekapital 49

Not 21: Övriga avsättningar 49

Not 22: Avsättningar för bedömda förlustkontrakt 49

Not 23: Långfristiga skulder 49

Not 24: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 49

Not 25: Förvärv och avyttring av koncernföretag 50

Not 26: Likvida medel 50

Not 27: Ställda säkerheter 51

Not 28: Eventualförpliktelser 51

Not 29: Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång 52



Tilläggsupplysningar

- Allmänna upplysningar

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

VÄRDERINGSPRINCIPER

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. I vissa fall har anskaffningsvärdena stämts av mot annan upprättad värderingshandling.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter. Intäkter avseende försäljning av konsulttjänster till externa uppdragsgivare redovisas löpande i den takt uppdraget färdigställs. Intäkter från fastighetsutveckling som erhålles genom avyttring av projektägande företag redovisas i samband med att köparen tillträder företaget. Vid bedömning av huruvida tillträde skett, utifrån ett intäktsredovisningsperspektiv, beaktas vad som avtalats mellan parterna. 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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Eventuella erhållna/lämnade koncernbidraget påverkar företagets redovisade aktuella skatt. Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra eget kapitalin-

strument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Ränta och utdelning

Ränta redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när aktieägarens rätt att få utdelning bedöms som säker.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	ANTAL ÅR
Byggnader	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

	ANTAL ÅR
Goodwill	10

Goodwillens nyttjandetid är beräknad på projektens livslängd. Goodwill är hänförliga till strategiska förvärv och dessa immateriella tillgångar förväntas ge avkastning under en period av minst 10 år.



Aktivering av låneutgifter

Låneutgifter på lånat kapital som kan hänföras till finansiering av tillverkning av tillgångar har räknats in i anskaffningsvärdet till den del räntan hänför sig till tillverkningsperioden.

Nedskrivningar av anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning av värdet återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella skulder värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar. Ränte-

bärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal. Företaget har inte bedömt att finansiella leasingavtal finns i dagsläget, varför alla leasingavtal redovisats som operationell leasing.

Leasetagare

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden redovisas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna, fastställda vid leasingavtalets ingående. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad det räkenskapsår utgifterna uppkommer.

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Pågående arbete

Concentkoncernen tillämpar inte successiv vinstavräkning, då inga byggentreprenader utförs. Inkomster och utgifter från större fastighetsutvecklingsprojekt redovisas som pågående arbeten i balansräkningen, och som intäkter och kostnader i resultaträkningen först vid försäljningen av fastighetsbolagets aktier och övergång av kontroll till köparen.

Intäkter och utgifter från mindre projekt redovisas i resultaträkningen löpande i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.



Skatter

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital.

För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse,

det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Ansvarsförbindelser

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- a) En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffande händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- b) En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Ersättningar till anställda

Pensioner

Förmånsbestämda pensionsplaner

Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt erhållna besked från PRI. Pensionsförpliktelsen som säkerställts genom tecknande av en kapitalförsäkring värderas till kapitalförsäkringens redovisade värde.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Avgifter för avgiftsbestämda pensionsplaner kostnadsförs löpande. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Skillnader i principer tillämpade av moderföretaget och koncernen

Samtliga finansiella instrument redovisas med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt årsredovisningslagen. Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden och eventuella transaktionskostnader vid förvärv ingår i anskaffningsvärdet. I moderföretaget redovisas erhållna aktieägartillskott direkt mot eget kapital och lämnade aktieägartillskott aktiveras i aktier och andelar, i den mån nedskrivning inte erfordras.



Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företags identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

Justering av förvärvsanalys

I det fall förutsättningarna för förvärvsanalysen är ofullständiga justeras denna för att bättre återspegla faktiska förhållanden vid förvärvstidpunkten. Justeringarna görs retroaktivt inom tolv månader efter förvärvstidpunkten. Justeringar senare än tolv månader efter förvärvstidpunkten redovisas som en ändrad uppskattning och bedömning.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

NÄRSTÅENDE

Koncernen

Koncernen står under bestämmande inflytande från Concent Holding AB, org.nr. 556966-5671, med säte i Stockholm. Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag, samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel, fakturering av interna administrativa tjänster mellan bolagen. Samtliga transaktioner har skett enligt marknadsmässiga villkor.

Moderföretaget

Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderföretaget närståenderelationer som innefattar ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 13-14 om andelar i koncernföretag.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättande av de finansiella rapporterna har företagsledningen gjort bedömningar och uppskattningar som påverkar koncernens redovisning. Dessa bedömningar och uppskattningar har gjorts utifrån vad som är känt vid tidpunkten för rapporternas avgivande och baseras på historiska erfarenheter och de antaganden som företagsledningen bedömer rimliga under gällande omständigheter. De slutsatser som företagsledningen har dragit ligger till grund för redovisade värden. Faktiska utfall, bedömningar och uppskattningar i framtida finansiella rapporter under det kommande året kan skilja sig från de gjorda i denna rapport på grund av ändrade omvärldsfaktorer och nyvunnen erfarenhet. Under det kommande året kan skilja sig från de gjorda i denna rapport på grund av ändrade omvärldsfaktorer och nyvunnen erfarenhet.



Upplysningar till enskilda poster

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016	2015	2016	2015
Not 1	Nettoomsättning				
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>				
	Fastighetsutveckling	-211 000*	271 731	-338 797	-
	Konsultverksamhet	41 462	26 994	6 967	-
	Övriga rörelseintäkter	-11	113	0	1 010
		-169 549	298 838	-331 830	1 010
* Som framgår av förvaltningsberättelsen har Barents Center under innevarande år avyttrats till ett finskt konsortium. I samband med detta har avtalet gällande försäljningen av Concent Utveckling 7 AB från 2014 hävts. Hävningen får en engångseffekt på -225,6 mkr under sista kvartalet 2016. För moderbolaget ingår även en nedskrivning på -113,2 mkr i samband med hävningen.					
Not 2	Inköp och försäljning inom koncernen				
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	-	-	6 967	985
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	-	-	0	667
Not 3	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare				
	Under året har företagets leasingavgifter uppgått till:	4 763	4 060	47	-
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:	3 553	8 169	8	-
	Mellan 1 till 5 år				
Not 4	Ersättning till revisorer				
	Mazars				
	Revisionsuppdrag	884	-	233	-
	KPMG				
	Revisionsuppdrag	1 739	1 652	1 101	1 378
	Övriga tjänster	286	-	-	-
		2 909	1 652	1 334	1 378
Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.					



		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016	2015	2016	2015
Not 5	Medelantalet anställda				
	<i>Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.</i>	27	23	4	1
	varav kvinnor	9,5	9	1	-
	varav män	17,5	14	3	1
	Löner, ersättningar m.m.				
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
	<i>Styrelsen och VD:</i>				
	Löner och ersättningar	6 331	2 731	1 749	1 573
	Pensionskostnader	2 396	1 681	1 211	1 681
		8 727	4 412	2 960	3 254
	<i>Övriga anställda:</i>				
	Löner och ersättningar	14 000	13 564	2 172	-
	Pensionskostnader	2 538	2 678	375	-
	Övrigt	1 465	416	607	-
		18 003	16 658	3 134	-
	<i>Sociala kostnader</i>	7 737	5 903	1 660	654
	Summa styrelse och övriga	34 467	26 973	7 774	3 908
	Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
	Antal styrelseledamöter	4	4	4	4
	varav kvinnor	-	-	-	-
	varav män	4	4	4	4
	Antal övriga befattningshavare inkl. VD	8	2	3	2
	varav kvinnor	4	-	1	-
	varav män	4	2	2	2
	Av koncernens personalkostnader har 0 (12 379) aktiverats i pågående arbeten, vilket förklarar varför notens personalkostnader överstiger redovisade personalkostnader.				



ERSÄTTNING OCH FÖRMÅNER TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Not 6	Koncernen				
	(mkr)	Arvode/lön	Förmåner	Pension	Summa
	Henrik Gidmark, VD	1 009	51	353	1 413
	Matias Lindberg, VD	832	8	96	936
	David Lehto, styrelseledamot och anställd	1 298	87	207	1 592
	Runar Söderholm, styrelseledamot och VD	1 367	0	1 277	2 644
	Mikael Fahlander, adj styrelseledamot	1 825	101	462	2 388
	Övriga ledande befattningshavare 1*	5 499	-	1 184	6 683
		11 830	247	3 579	15 656
1* 6 personer (4) LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR Bolagets ledande befattningshavare inkl styrelseledamöter uppbar under 2016 sammanlagt 15,7 mkr (17,1) i lön, andra ersättningar och förmåner. Bolagets verkställande direktör uppbar en lön om 150 tkr (150) i månaden. Övriga ersättningar och förmåner, t.ex. pensionsförmåner, tjänstebil och sjukförsäkring, ska vara marknadsmässiga. Uppsägningslön ska uppgå till maximalt sex månadslöner. Avgångsvederlag ska inte tillämpas. PENSIONER För 2016 gjordes reserveringar avseende pensioner till ledande befattningshavare med 0 tkr (1 051). Bolaget gör avsättningar till pensioner motsvarande tjänstepension ITP1.					

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter				
	Ränta koncern	-	-	-	257
	Ränteintäkter	5 049	4 542	130	195
		5 049	4 542	130	452

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter				
	Övriga räntekostnader	73 931	75 472	16 812	35 152
	Räntekostnader Koncern	-	-	8 660	6 127
		73 931	75 472	25 472	41 279



	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31

Not 9 **Närstående transaktion**

Under perioden har två transaktioner med närstående gjorts.

1) När Barents Center (BC) såldes till ett finskt investerarkonsortium. I samband med att avtalet ingicks om försäljningen av Concent Utveckling 7 AB från 2014 hävts. Hävningen får en engångseffekt med minskade intäkter på 225,6 mkr under sista kvartalet 2016 i Concent. Motparten Spetzia AB är närstående till Concent genom Mikael Fahlander.

2) 185,6 mkr av skulden på 225,6 mkr har senare eftergetts av Spetzia AB.

Not 10 **Skatt på årets resultat**

Aktuell skatt	-2	-203	-2	-
Uppskjuten skatt	-	781	-	-
	-2	578	-2	0
Avstämning av effektiv skatt				
Resultat före skatt	-614 062	128 836	-352 215	-51 017
Skattekostnad 22,00% (22,00%)	-135 094	-28 344	-77 487	11 224
Skatteeffekt av:				
Ej avdragsgilla kostnader	90 859	-	74 537	-235
Ej skattepliktiga intäkter	-5 459	4	-	-
Skattemässiga justeringar	-	28 137	-	-
Summa	-49 694	-203	-2 950	10 989
Underskottsavdrag som nyttjas i år	-	585	2 950	10 989
I år uppkomna underskottsavdrag	-49 694	-	-2 950	-10 989
Avrundningsdifferens	-2	-	-2	-
Summa	-2	-	-2	-



		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Not 11	Goodwill				
	Ingående anskaffningsvärde	409 963	407 996	-	-
	Inköp	-	1 967	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	409 963	409 963	-	-
	Ingående avskrivningar	-57 572	-15 707	-	-
	Försäljningar/utrangeringar	-	-247	-	-
	Årets avskrivningar	-40 910	-41 618	-	-
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 482	-57 572	-	-
	Årets nedskrivningar	-161 481	-	-	-
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-161 481	-	-	-
	Utgående redovisat värde	150 000	352 391	-	-
Not 12	Inventarier, verktyg och installationer				
	Ingående anskaffningsvärde	2 267	-	-	-
	Inköp	311	29	-	-
	Försäljningar/utrangeringar	-29	-159	-	-
	Omklassificeringar	-	2 397	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 549	2 267	-	-
	Ingående avskrivningar	-837	-	-	-
	Försäljningar/utrangeringar	11	24	-	-
	Omklassificeringar	-	-398	-	-
	Årets avskrivningar	-461	-472	-	-
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 287	-837	-	-
	Utgående redovisat värde	1 262	1 430	-	-



MODERBOLAGET

Not 13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

2016-12-31 2015-12-31

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	
Concent Utveckling Holding AB 556970-9925	Stockholm	500 100,00%	400 000	500 000
Concent AB 556561-8492	Stockholm	1 000 100,00%	61 210	61 210
Concent Utveckling Holding 2 AB 559031-2038	Stockholm	100 100,00%	50	50
Concent Utveckling 7 AB 556963-1590	Stockholm	100 100,00%	19	-
			461 279	561 260

UPPGIFTER OM EGET KAPITAL OCH RESULTAT

2016-12-31

2015-12-31

Företag	Eget kapital	Resultat	Eget kapital	Resultat
Concent Utveckling Holding AB	29 573	-59 032	75 415	67 250
Concent AB	100	-118 916	34 191	3 516
Concent Utveckling Holding 2 AB	50	-58	35	-15
Concent Utveckling 7 AB	36	-4	-	-

Ingående anskaffningsvärde	561 260	530 850
Nyemission/lämnade aktieägartillskott Concent Utveckling Holding AB	13 191	-
Inköp	19	30 410
Nedskrivningar andelar i Concent Utveckling Holding AB	-113 191	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	461 279	561 260

Årets inköp avser återköp av Concent Utveckling 7 AB



ANDELAR I KONCERNBOLAG

Not 14

FÖRETAG

Företag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel
Concent AB	556561-8492	Stockholm	100%
Concent Fastighet AB	556969-6858	Stockholm	100%
Concent Utveckling 7 AB	556963-1590	Stockholm	100%
Concent Public AB	556974-6653	Stockholm	100%
Concent Utveckling Holding 2 AB	559031-2038	Stockholm	100%
Concent Utveckling 13 AB	559031-2046	Stockholm	100%
-Manstorps Ångar AB	559055-3987	Stockholm	100%
-Norrköping Smedby AB	559057-9198	Stockholm	100%
-CoAm Holding AB	559066-5096	Stockholm	100%
Concent Utveckling 14 AB	559031-2079	Stockholm	100%
-Takläggaregatan Fastigheter AB	559055-3904	Stockholm	100%
-Grundläggaregatan Fastigheter AB	559054-2857	Stockholm	100%
-Smart Living Holding 1 AB	559031-2129	Stockholm	51%
Concent Utveckling 16 AB	559074-4578	Stockholm	100%
-Forskaren Fastigheter AB	559074-4602	Stockholm	100%
Concent Utveckling Holding AB (publ)	556970-9925	Stockholm	100%
Concent Utveckling Holding 3 AB (publ)	559053-2858	Stockholm	100%
-Concent Utveckling 15 AB	559066-5047	Stockholm	100%
-Övre Tureholm Fastigheter AB	556858-6746	Stockholm	100%
-Växjö Karlstad Fastigheter AB	556942-8765	Stockholm	100%
-Lysekil Strand AB	556894-5025	Stockholm	100%
Concent Utveckling 12 AB	559029-4111	Stockholm	100%
-Concent Knivsta AB	559015-9793	Stockholm	100%
-Sandtorp Fastigheter AB	559076-2406	Stockholm	100%
Concent Utveckling 9 AB	556989-1624	Stockholm	100%
-Valsjöberget AB	556996-7457	Stockholm	100%
Concent Utveckling 8 AB	556989-1632	Stockholm	100%
-Concent Flygplatshotellet AB	559011-2495	Stockholm	100%
Concent Fastighet 4 AB	556944-3384	Stockholm	100%
Concent Utveckling 11 AB	559015-2418	Stockholm	100%
Concent Utveckling 1 AB	556970-9933	Stockholm	100%
-Strandsundet Fastigheter AB	556956-6812	Stockholm	100%
Concent Utveckling 4 AB	556971-0022	Stockholm	100%
Concent Utveckling 5 AB	556971-0014	Stockholm	100%
Concent Utveckling 6 AB	556971-0030	Stockholm	100%
-Concent Utveckling 3 AB	556971-0006	Stockholm	100%
-Concent Hotel AB	556936-8128	Stockholm	100%
-Concent Parking AB	556903-3599	Stockholm	100%
-Barents Center Arena AB	556907-6283	Stockholm	100%
-Concent Utveckling 2 AB	556970-9990	Stockholm	100%
-Concent Commercial AB	556936-8151	Stockholm	90%
-Quagg AB	556988-0510	Stockholm	100%
-Östermyra Bruk AB	556982-9178	Stockholm	100%



UPPSKJUTEN SKATT

Not 15

KONCERNEN

2016-12-31

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Underskottsavdrag	0	25 127	25 127

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
--	-----------------	---------------------	-------------------

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och mark	33 162	86 116	52 924

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 417 mkr

2015-12-31

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skattefordran			
Underskottsavdrag	0	25 127	25 127

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
--	-----------------	---------------------	-------------------

Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Byggnader och mark	33 162	86 116	52 924

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 118 mkr

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

2016-12-31

2015-12-31

Not 16

KONCERNEN

Ingående anskaffningsvärde	232 690	68 200
Tillkommande fordringar	-	164 490
Amorteringar/kvittningar	-108 838	-

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

123 852 232 690

MODERBOLAGET

Ingående anskaffningsvärde	1 347	296
Nya insättningar	96	1 051

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

1 443 1 347

Fordran på närläggande uppgår till 84 958 (171 299). Av dessa belöper 0 (47 029) med ränta mellan 5,5%- 9,75%. Resterande belopp uppgående till 84 958 (124 270) löper utan ränta och förfaller inte till betalning förrän utvecklingsprojekten har blivit färdigställda. Ränta utgår först från den tidpunkt projekten är färdigställda. Detta förväntas ske senast under början av 2018.



		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Not 17	Pågående arbeten				
	Ingående anskaffningsvärde	206 168	937	-	-
	Omklassificering från anläggningstillgång	-	39 700	-	-
	Omklassificering byggnad och mark	-	137 015		
	genom förvärvade dotterbolag	18 464	-64		
	avskrivningar	-16	-21		
	Nedlagda kostnader under året	142 603	28 601	-	-
		367 219	206 168	-	-

Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetalda hyror	831	812	0	0
	Förutbetalda kostnader	529	218	167	114
	Upplupna intäkter	31	392	-	-
	Upplupna ränteintäkter	7 519	3 099	138	164
	Övriga poster	102	-	-	-
		9 012	4 521	305	278

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

Not 19	Vinstdisposition		
	Till årsstämmans förfogande står:		
	Balanserad vinst		154 301 364
	Överkursfond		194 560 114
	Erhållna aktieägartillskott		185 625 000
	Årets förlust		-352 217 159
			182 269 319
	Styrelsen föreslår att:		
	till överkursfond förs		194 560 114
	i ny räkning överföres		-12 290 795
			182 269 819



AKTIEKAPITAL

Not 20 Upplysningar om aktiekapital

Aktiekapitalet uppgår till 513 110,09 SEK, fördelat på 6 300 00 aktier av serie A med ett röstvärde om 10. Det finns 75 762 484 aktier av serie B med ett röstvärde om 1 och 2 151 690 preferensaktier med ett röstvärde om 1, var och en med ett kvotvärde om 0,006 SEK. Om vinstutdelning till ägare av preferensaktier inte kan ske skall deras rätt till utdelning ackumuleras och deras rätt till utdelning äga företräde framför ägare av aktier av serie A och serie B:s rätt till utdelning.

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Not 21	Övriga avsättningar				
	Avsättning för direktpension	1 347	1 347	1 347	1 347
		1 347	1 347	1 347	1 347
Not 22	Avsättningar för bedömda förlustkontrakt				
	Avsättningar för bedömda förlustkontrakt	73 561	-	-	-
		73 561	-	-	-
	Avser reservering för höre produktionskostnader i pågående fastighetutvecklingsprojekt.				
Not 23	Långfristiga skulder				
	Amortering inom 2 till 5 år	97 209	6 844	451	6 844
Not 24	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
	Upplupna räntekostnader	34 311	5 764	12 630	29
	Upplupna semesterlöner	2 057	1 415	481	-
	Upplupna sociala avgifter	1 087	627	536	182
	Övriga poster	8 898	2 008	1 029	1 500
	Summa	46 353	9 814	14 676	1 711



		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Not 25	Förvärv och avyttring av koncernföretag				
	Förvärv av koncernföretag				
	Immateriella anläggningstillgångar	-	-		
	Materiella anläggningstillgångar	37 400	87 834		
	Varulager	16 022	-		
	Kortfristiga fordringar	51	263		
	Likvida medel	559	1 575		
	Summa tillgångar	54 032	89 672		
	Avsättningar	-	5 825		
	Kortfristiga skulder	19 124	19 789		
	Summa minoritet, skulder och avsättningar	19 124	25 614		
	Köpeskilling	37 917	64 058		
	Utbetald köpeskilling	37 917	64 058		
	Avgår likvida medel i de förvärvade verksamheterna	-559	-1 575		
	Påverkan på likvida medel	37 358	62 483		
	Försäljning av andelar i koncernföretag				
	Immateriella anläggningstillgångar	-	17 958		
	Materiella anläggningstillgångar	37 102	3 890		
	Kortfristiga fordringar	20	186 342		
	Likvida medel	70	6 412		
	Summa tillgångar	37 192	214 602		
	Minoritet	-	20 606		
	Långfristiga skulder	-	153 056		
	Kortfristiga skulder	-	18 637		
	Summa minoritet, skulder och avsättningar	-	192 299		
	Försäljningspris	35 043	280 272		
	Avgår säljarreverser	-	-171 299		
	Erhållen köpeskilling	35 043	108 973		
	Avgår likvida medel	-70	-6 412		
	Påverkan på likvida medel	34 973	102 561		
Not 26	Likvida medel				
	Kassa och bank	4 172	14 565	237	3 386
	Spärrade bankmedel	50	50	50	50
		4 222	14 615	287	3 436



		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Not 27	Ställda säkerheter				
	Spärrade bankmedel	50	50	50	50
	Pantsatta bankkonton	2 339	-	-	-
	Pantsatta värdepapper	1 347	1 347	1 347	1 347
		3 736	1 397	1 397	1 397
	Fastighetsinteckningar	280 066	106 666	-	-
	Företagsinteckningar	11 300	2 000	9 300	-
	Factoring	-	-	-	-
	Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag	62 096	62 993	-	-
		353 462	171 659	9 300	-
	Summa ställda säkerheter	357 198	173 056	10 697	1 397
Not 28	Eventualförpliktelser				
	Obegränsad borgen för BRF Ekeby-Almby Strand, 769628-2057	-	14 267	-	-
I koncernens projektutvecklingsbolag finns det ansvarsförbindelser beträffande framtida händelser till köpare av bolagets utvecklingsprojekt, vilket är normalt för branschen. Ansvaret består i att kompensation utgår för det fall att avtalat driftnetto inte kan uppnås. Det finns vidare ansvar beträffande färdigställande av projekt som innebär att kompensation skall utgå i det fall köparen skulle lida skada med anledning av förseningar i projektet. Ansvaret är begränsat i tid och under vissa sedvanliga ansvarsundantag samt varierar för vart och ett av bolagets projekt. Ansvarsförbindelser redovisas till belopp bland poster inom linjen endast om det föreligger något ekonomiskt ansvar som har identifierats.					



Not 29 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Huvudägaren, familjen Fahlander, tecknade den 5 februari, 2017 avtal om att sälja samtliga sina A- och B-aktier i bolaget till Björn Sahlström och Gustaf Leijonhufvud. I samband med denna försäljning eftergav säljaren en fordran genom ovillkorat aktieägartillskott på 185 mkr vilket avsevärt förbättrade bolagets finansiella ställning.

Henrik Gidmark tillträdde den 8 februari, 2017 som tillförordnad VD då Matias Lindberg slutade.

Den 17 februari gav en grupp aktieägare bolaget ett lån för att lösa den akuta likviditetssituationen.

Runar Söderholm lämnar sitt styrelseuppdrag den 21 februari 2017 då han fått anställning i konkurrerande bolag.

Vid en extra bolagsstämma den 23 februari valdes en ny styrelse bestående av Björn Sahlström, Gustaf Leijonhufvud samt Anders Öinert. Björn Sahlström valdes som styrelsens ordförande. Sven Kallstenius och Pontus Gustafsson lämnade sina styrelseuppdrag.

Anders Öinert lämnade sitt styrelseuppdrag den 17 mars.

Henrik Gidmark lämnar sin tjänst den 24 mars för att 1 april tillträda som VD i Norlandia Fastighetsutveckling.

Gustaf Leijonhufvud lämnade sitt styrelseuppdrag den 30 mars 2017. Anledningen till utträdet är att Gustaf Leijonhufvud och Björn Sahlström hade olika uppfattningar om bolagets framtid.

Bolaget sköt även upp utdelningen på preferensaktierna för första kvartalet 2017. Skälet till styrelsens beslut var att bolagets ansträngda likviditet inte möjliggjorde genomförandet av dessa utbetalningar.

Concent Utveckling Holding 3 AB (publ) betalade inte räntebetalningen enligt villkoren på ränteförfallodagen för det första kvartalet 2017 som var den 29 mars 2017. Skälet till den uteblivna räntebetalningen är bolagets ansträngda likviditet. Enligt villkoren för obligationslånet innebär den uteblivna betalningen att lånet kan komma att sägas upp i förtid på begäran av obligationsinnehavarna.

Concent Holding AB (publ) har träffat ett avtal om en överlåtelse av stora delar av hela koncernens projektportfölj ("Transaktionen"). Genom denna transaktion kommer projektportföljen att avyttras från Concent Holding AB (publ) koncernen. Förvärvarna av projektportföljen är ett nystartat bolag ("Förvärvsbolaget") initialt kontrollerat av JOOL Invest AB. Fram till Transaktionen genomförande kommer Concent Holding AB (publ), som en del i uppgörelsen avseende Transaktionen, att tillhandahållas en likviditetsfinansiering om 37 mkr.

Transaktionen godkändes av bolagsstämman den 24 april 2017. Transaktionen är vidare villkorad av bland annat tillfredställande due diligence och finansiering, samt godkännande från Bolagets större långivare och innehavarna av Obligationerna.

Concent Holding AB (publ) koncernens skuldbörda har den senaste tiden varit stor och dyr vilket i sin tur har föranlett Transaktionen. Styrelsen i Concent Holding AB (publ) har efter noga överväganden kommit fram till att Transaktionen är den enda möjligheten för Bolagets överlevnad, samt möjlighet till en hantering av investerarnas fordringar.

Transaktionen omfattar inte projektet Barents Center, och, Mantorps Ängar i Linköping vilket innebär att dessa två projekt exkluderades från Transaktionen.

Den 11 april 2017 tecknades avtal om försäljning av projektet Barents Center till Köparen ("BC Investment AB") för en kontant köpeskilling om 60 mkr. Utöver köpeskillingen kommer Köparen även lösa Bolagets koncernskuld till dotterbolaget Östermyra Bruk AB (publ) ("Östermyra Bruk") om cirka 60 mkr. Köparen ska därutöver tillse att det utestående obligationslånet (219 kr) i Östermyra Bruk AB (publ) återbetalas på tillträdesdagen. Tillträdet är villkorat av Köparens finansiering av förvärvet och ska ske så snart som möjligt dock senast 30 juni 2017. Tidigare avtal om försäljning och tillträde av Barents Center med en initial köpeskilling om 279 mkr förföll med anledning att villkoren för en försäljning inte uppfylldes den 21 mars 2017. Köpeskillingen motsvarar den tidigare avtalade. I tidigare avtal skulle Concent lösa obligationslånet emedan det nya innebär att Köparen övertar skyldigheten att lösa obligationslånet.

Concent Holding AB (publ) har även träffat avtal med Preservia Fastigheter AB om parternas samtliga mellanhavanden vilket innebär att Preservia Fastigheter AB tar över ansvaret för projekten i Bålsta och Gävle. De tidigare ingångna projektutvecklingsavtalen blir därmed inte längre gällande mellan parterna och Concent är vid färdigställandet av projekten berättigade till en tilläggsköpeskilling om totalt 28 mkr för samtliga tre projekt.

Vid den extra bolagsstämma som hölls den 24 april valdes till ny styrelse Peter Gustafsson, Björn Sahlström och Eva Lotta Berg Ljungsström.

Bolaget arbetar löpande med kraftiga kostnadsbesparingar för att anpassa kostnadsmassan till nuvarande verksamhet och intäktsflöden. Arbetet samt betydande personalavgångar har inneburit stora besparingar i rörelsens kostnader.





Aktien och ägare

Bolagets stamaktier noterades på NGM Nordic MTF den 7 juli 2015 under kortnamnet COHO MTF. Aktiekapitalet i Concent uppgår till 513 110,09 SEK fördelat på 6 300 000 aktier av serie A med ett röstvärde om 10, 75 762 484 aktier av serie B med ett röstvärde om 1 och 2 151 690 preferensaktier med ett röstvärde om 1, var och en med ett kvotvärde om 0,006 SEK.

AKTIEÄGARE

Per 30 december 2016 uppgick antalet aktieägare enligt den offentliga aktieboken till 742 stycken.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 DECEMBER 2016

Namn	AK PR	AK A	AK B	Kapital %	Röster %
Think Capital AB	38 190	0	24 866 603	29,53	17,65
Fasania AB	0	0	7 041 310	8,36	5,00
Sjosalfar AB	0	1 575 000	4 525 000	7,24	14,39
Nischer AB (publ)*	0	0	4 347 216	5,16	3,09
Tigerstedt Förvaltning AB	0	1 575 000	2 093 995	4,36	12,66
Rönnskärs Båk AB	0	1 575 000	2 093 995	4,36	12,66
Avalanche Capital AB	816 000	0	1 875 000	3,20	1,91
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	700	0	2 410 005	2,86	1,71
Skaune Aktieinvest AB	1435	1 575 000	454 565	2,41	11,50
Björn Sahlström	0	0	1 744 803	2,07	1,24

*Nischer AB (publ) har per 22 juni 2016 avyttrat samtliga sina aktier. Detta är dock inte registrerat i aktieboken per 30 december 2016.



Definitioner

Concent Holding, Bolaget eller Moderbolaget

Concent Holding AB (publ).

Concent Holding, Bolaget eller Koncernen

Concent Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag.

Gruppen

Concent Holding AB (publ) tillsammans med dess helägda dotterföretag samt intresseföretag/joint ventures.

Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital, baserat på rullande 12 månader.

Projektfastigheter eller utvecklingsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per aktie, kr

Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

Soliditet, %

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

Vinstmarginal

Vinst efter finansiella poster i procent av summa intäkter.



Concent Holding AB
556966-5671

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2017-05-23

Stockholm 2017-05-09



Peter Gustafsson
Styrelseordförande



Björn Sahlström
Styrelseledamot och verkställande direktör



Eva Lotta Berg Ljungström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 9 maj 2017. Vi har varken tillstyrkt eller avstyrkt att resultaträkningarna och balansräkningarna fastställs samt dispositionen av vinstmedel.

Mazars SET Revisionsbyrå AB



Johan Käyser
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Concent Holding AB (publ)
Org. nr 556966-5671

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Concent Holding AB (publ) för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi har inte med tillräcklig säkerhet kunnat verifiera värdet av goodwill 150 000 tkr, andra långfristiga fordringar 123 852 tkr samt övriga fordringar 120 033 tkr i koncernen samt andelar i koncernföretag 461 279 tkr i moderbolaget varför vi varken kan av- eller tillstyrka att bolagsstämman fastställer resultat- eller balansräkningarna för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Väsentliga osäkerhetsfaktorer avseende antagande om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på informationen i förvaltningsberättelsen, av vilken det framgår att bolaget har en ansträngd likviditet och är beroende av kapitaltillskott för sin fortlevnad. Bolaget är även beroende av att såväl strukturaffären som Barents Centeraffären genomförs och tillträds vilket är osäkert vid tidpunkten för denna revisionsberättelses undertecknande. Dessa förhållanden tyder på att det finns väsentliga osäkerhetsfaktorer som kan leda till tvivel om företagets förmåga att fortsätta verksamheten.

Annan information i årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-16 och 53-60 i årsredovisningen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. Revisionsberättelsen omfattar sidorna 17-52.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och

koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Concent Holding AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Med hänvisning till vad som tidigare angivits kan vi varken av eller tillstyrka att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen. Vi tillstyrker att styrelsens ledamöter och verkställande direktör beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, 2017-05-09

Mazars SET Revisionsbyrå AB

Johan Kalijser
Auktoriserad revisor



ÖVRIGT

KONTAKT

Björn Sahlström
Verkställande direktör
Telefon: 070-600 00 90
e-post: bjorn.sundaholding.com

Kristina Hanna
CFO
Telefon: 073-520 17 50
e-post: kristina.hanna@concent.se

Peter Gustafsson
Styrelseordförande
Telefon: 073-397 73 25
e-post: peter.gustafsson@aggancio.com

Concent Holding AB
Sergels Torg 12
111 57 Stockholm
Telefon: 08-509 080 00
www.concent.se

FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016, 9 maj 2017

Årstämma kommer att hållas 23 maj 2017

Delårsårsrapport för jan-jun 2017, 22 augusti 2017

Bokslutskommuniké 2017, 20 feb 2018

Samtliga rapporter kommer angivet datum att göras tillgängliga för nedladdning på bolagets hemsida.



SERGELS TORG 12, 111 57 STOCKHOLM
WWW.CONCENT.SE