



ÅRSREDOVISNING 2015

Concent Holding AB (publ.)



CONCENT

Concent Holding AB

Årsredovisning 2015

BÖRSVÄRDE 31/12 2015

663

miljoner kronor

2015 SÅLDE VI

907

små smarta hyresrätter

ANDEL KVINNOR I
LEDNINGSGRUPPEN

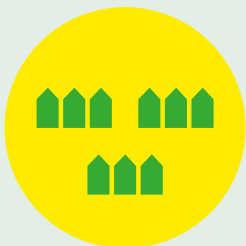
50%

ÅRETS RESULTAT UPPGICK TILL

129 451 000

KRONOR EFTER SKATT

MEDLEMMAR I



SWEDEN
GREEN BUILDING
COUNCIL

367

BOSTÄDER UNDER PRODUKTION

Innehåll

En kort presentation	5
VD-ord.....	7
Vår verksamhet	9
Affärsutveckling	10
Fastighetsutveckling	13
Construction Management	15
Förvaltning.....	15
Organisation	16
Miljö och hållbarhet.....	18
Produktportfölj.....	20
Förvaltningsberättelse	28
Bokslut	38
Ekonomisk översikt.....	39
Resultaträkning.....	40
Balansräkning	41
Eget kapital och skulder	42
Poster inom linjen	43
Kassaflödesanalys	44
Noter	46
Aktien och ägare	64
Styrelse.....	65
Ledning.....	65
Definitioner	67
Revisionsberättelse	69





På Concent vill vi göra mer än att förvandla en markplätt till bostäder

Många av våra kollegor i branschen säger att de bygger bostäder och kommersiella lokaler. Det säger inte vi på Concent. Vi skapar hem och mötesplatser. Det är inte bara skillnad i ord. För oss handlar det aldrig om att utveckla, sälja och gå vidare så snabbt som möjligt. Vi skapar hem för människor som ska leva och leka, arbeta och trivas, älska och utvecklas i det vi byggt. Vi utvecklar nämligen aldrig bara ett hus. Vi skapar det goda samhället.

*”Vi är inte i
fastighetsbranschen. Vi är i
samhällsbygggarbranschen.
Det är stor skillnad.”*





VD har ordet

ETT BRA 2015 ÖVERGÅR I ETT MYCKET BRA 2016!

Concent fortsätter att utvecklas och 2015 var ett år där vi tog flera steg framåt inom alla områden. Under året sålde vi projekt innehållande 907 små, smarta hyresrätter, vilket var vinstgivande men också ett viktigt bidrag till samhällsutvecklingen. Hyresrätten är något vi brinner för. Vi tycker att alla ska ha möjlighet att bo till en rimlig kostnad utan att behöva köpa sin egen bostad. Vi fortsatte även utveckla samtliga övriga projekt i portföljen och har fram till denna rapport också fyllt på projektportföljen med ett antal byggrätter med lagakraftvunna detaljplaner och stor potential. Vi fokuserar mer och mer mot vår huvudmarknad Stockholm, där efterfrågan är enorm och pris- och hyresutvecklingen är bäst i landet.

Under juli månad listades vi på NGM-börsens MTF-lista. De krav som ställts på oss inför och efter listningen har gett oss ytterligare trovärdighet mot banker, kommuner och andra samarbetspartners. Detta är mycket positivt, och vi avser ta nästa steg och noteras på "riktiga" börsen under 2017 eller 2018.

Årets resultat uppgick till 129,4 miljoner kronor efter skatt. Detta är lägre än beräknat, vilket beror på att försäljningen av två projekt inte hann slutföras under fjärde kvartalet. I fastighetsutvecklingsbranschen kan resultatet mellan olika kvartal svänga kraftigt, och då dessa två projekt istället kommer att säljas under 2016, kommer våra förväntade vinster för 2016 istället bli högre än beräknat.

Klimatet för oss fastighetsutvecklare är bättre än någonsin. Minusräntan och den extrema bostadsbristen gör att efterfrågan är mycket hög, särskilt på vår huvudmarknad, i och kring Stockholm.

Idag står det mer än 540 000 personer i bostadskö i Stockholm och antalet ökar varje dag. Regeringen har nu aviserat att målsättningen är att det ska produceras mer än 700 000 nya bostäder fram till år 2025, vilket är mycket utmanande och kommer kräva kraftiga åtgärder från staten. De diskuterar allt från friare hyressättning till statliga subventioner för de som producerar hyresrätter. Sannolikheten är hög att det i en nära framtid kommer att komma åtgärder som gynnar fastighetsutvecklare med vår inriktning.

Jag är glad och stolt över min organisation och den värdeskapande fastighetsutveckling vi arbetar med. Många projekt är nu mogna för försäljning och 2016 samt 2017 kommer bli transaktionsintensiva med mycket goda resultat.

Concents försiktiga metodik att alltid ta utvecklingskostnader direkt på resultatet, men trots löpande värdeökningar aldrig skriva upp några värden innan vi sålt något, gör att vi har stora övervärden i projektportföljen som nu kommer börja realiseras. Det känns förstås väldigt bra att ha med sig när vi går in i ett mycket spännande 2016, som kommer bli Concents bästa någonsin.

Vi ser fram mot ett positivt 2016 med rekordvinst!

Stockholm, april 2016

Runar Söderholm

Verkställande direktör



HISTORIK

1998

Ur det välrenommerade fastighetsbolaget Lundbergs bildas dotterbolaget Consila.

2006

Consila köps ut från Lundbergs av tongivande medarbetare.

2009

Consila köper fastighetsbolaget Center Management och Concent AB bildas.

2014

Nya ägare kommer in med kompetens, entreprenörskap, ny-tänkande och kapital. Concent går från att vara ett konsultföretag till att även utveckla projekt i egen regi.

2015

Concent introducerades på NGM-listan.



VÅR VERKSAMHET

Vi utvecklar det goda samhället

Concent arbetar först och främst med utveckling av små, smarta hyresrätter i stor- och universitetsstäder. Precis den typen av boenden som efterfrågas mest och på de platser där behovet är som störst. Men vi utvecklar också bostadsrätter, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Och allra helst en kombination av allt detta. Målet är en fungerande enhet, som vi kallar för det goda samhället.

VÅRT FOKUS

Vi satsar främst på hyresrätter i stor- och universitetsstäder, bostadsrätter som fler har råd med samt samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter i strategiska lägen.

Bostäder: Små, smarta och yteffektiva hyresrätter och bostadsrätter.

Samhällsfastigheter: Skolor, äldreboenden och idrottsanläggningar.

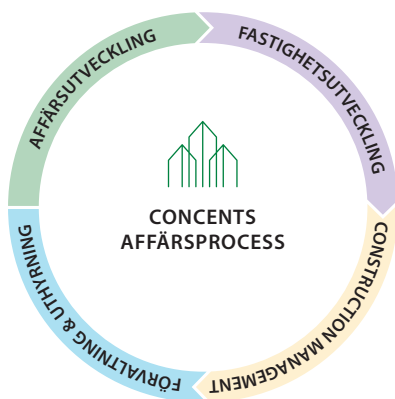
Kommersiella fastigheter: Köpcentrum, hotell och moderna kontor.

VÅR VERKSAMHET

Vi är med under hela fastighetens livscykel, från idé till nyckelfärdig byggnad och långsiktig förvaltning. Vårt fokus ligger alltid på god ekonomi, hög kvalitet och ett stort samhällsansvar.

Vår verksamhet är fördelad på fyra affärsområden:

- Affärsutveckling
- Fastighetsutveckling
- Construction Management
- Förvaltning och Uthyrning



AFFÄRSIDÉ



Concent är ett fastighetsutvecklingsbolag som skapar hem och mötesplatser. Vi ska med goda resultat tillgodose marknadens behov av en kvalitativ, nytänkande, snabbfotad och kundfokuserad partner med helhetssyn.

VISION



Concent ska vara den ledande och mest effektiva skaparen av hem och mötesplatser.

Våra samarbetspartners ska se oss som förstahandsvalet och den mest attraktiva långsiktiga partnern.

Omvärlden ska betrakta Concent som branschens främsta aktör och en stabil samhällsutvecklare.

Våra anställda och samarbetspartners ska uppfatta arbetsmiljön som vänligt, resultatorienterat och utvecklande.



AFFÄRSUTVECKLING

Kompetent affärsutveckling

Med innovativ affärsutveckling, djup kunskap om kunden och gedigen kompetens inom produktionsekonomi och detaljplanarbete driver vi projekt från idé till nyckelfärdiga byggnader.

Vår affärsutvecklingsavdelning fokuserar på de tidiga skedena i fastighetsutvecklingsprocessen. Våra medarbetare arbetar med analys, utformning av idéer, förhandlingar, förvärv och försäljning av projekt och nyckelfärdiga byggnader.

Vi väljer noggrant ut de mest intressanta orterna och arbetar främst i stor- och universitetsstäder. Våra bostäder kan se väldigt olika ut beroende på var vi utvecklar dem och vem som ska bo där. Platsen kan variera, ibland är det centrala lägen och ibland hittar vi lägen som har stor potential och då alltid i

kommunikationsnära lägen. Med stor kunskap om kunden, i kombination med entreprenörskap och gedigen kompetens inom transaktioner, juridik och produktionsekonomi, driver vi projekt från idé till nyckelfärdiga byggnader.

Våra projekt är i huvudsak helägda av Concent, men vi driver även projekt i partnerskap eller i gemensamma projektbolag med andra fastighetsutvecklare, markägare och/eller investerare.





KUMMINEN, ÖREBRO:
186 HYRESRÄTTER



EKEBY-ALMBY, ÖREBRO:
12 BOSTADSRÄTTER



PURJOLÖKEN, ÖREBRO:
82 HYRESRÄTTER



TORNEDALSSKOLAN, HAPARANDA:
GYMNASIESKOLA FÖR 250 ELEVER



GAVLEHOV, GÄVLE: 300 HYRESRÄTTER

KUNGSMYNTAN, ÖREBRO:
77 HYRESRÄTTER



HÅBO VÄPPEBY, BÅLSTA:
270 HYRESRÄTTER



**EKEBY HANDELSTRÄDGÅRD,
UPPLANDS VÄSBY: 104 HYRESRÄTTER**



GLÖMSTA, HUDDINGE:
9 BOSTADSRÄTTER

KUNGSÄNGEN, STOCKHOLM:
54 HYRESRÄTTER





FASTIGHETSUTVECKLING

Fastighetsutveckling på vårt sätt

Vi vill förse staden med attraktiva bostäder, investera i klimatsmarta lösningar och ta ett socialt ansvar. Yteffektiva bostäder med generösa gemensamhetsytor bidrar till social hållbarhet och genom att samtidigt kombinera dessa bostäder med idrottshallar, skolor och äldreboenden så optimeras markanvändningen.

BOSTÄDER

Många pratar om bostadssituationen i Sveriges kommuner och att det för de flesta av dagens unga nästintill är omöjligt att få en egen lägenhet. Det vill vi ändra på. Vi vill förse städer med attraktiva bostäder, investera i klimatsmarta lösningar och ta ett socialt ansvar. Med produktionsanpassad teknik, robusta lösningar och gedigna materialval utvecklar vi för trygg, hållbar och långsiktig förvaltning. Våra bostäder ska vara högkvalitativa och välplanerade samtidigt som arkitekturen ska kännas modern och intressant.

Hyresrätter

Nyproducerade hyresrätter har ofta högre hyra, men genom att bygga kvadratsmart med fler funktioner på samma yta kan vi hålla hyran nere. Våra hyresrätter byggs ofta med öppna planlösningar, där kök och vardagsrum bildar ett allrum för olika aktiviteter. Sovrummen ska erbjuda avskildhet och balkonger byggs där det är möjligt.

Bostadsrätter

Vi utvecklar bostadsrätter som vanligt folk vill bo i - och som vanligt folk har råd att köpa. Vi ser ett behov av fler prisvärda och moderna bostadsrätter i bra lägen, nära goda kommunikationer.

SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Kommunerna har stora utmaningar framför sig när det gäller andra typer av fastigheter än bostäder, som idrottshallar, skolor och äldreboenden. Men det går att kombinera många av dessa verksamheter och här igenom på ett mycket kostnadseffektivt sätt även skapa möjligheter för nya bostäder. Vi löser problem åt kommunen samtidigt som vi får tillgång till bra byggrätter och i vissa fall långa kommunala avtal.

KOMMERSIELLA FASTIGHETER

När vi utvecklar kommersiella fastigheter ser vi till helheten – hur vi kan skapa en fungerande miljö som lockar besökare och anställda, men framförallt kunder. Upplevelsen av platsen påverkar förstås möjligheten att driva en fungerande verksamhet där. Vi utvecklar kommersiella fastigheter i egen regi eller tillsammans med samarbetspartners. Detta inkluderar bland annat hotell, köpcentrum och moderna kontor.





CONSTRUCTION MANAGEMENT

Totalansvar från början till slut

*Effektiv kontroll genom processen sparar både tid och pengar.
Tryggt, strukturerat och smart.*

PROJEKTLEDNING/CM

Vår Construction Managementmodell innebär ett totalansvar för projekt- och byggledning. Med en tydlig CM-process genomförs effektivt ny- och ombyggnationer i alla typer av projekt, från köpcentrum, kontor och bostäder till hotell och idrottsarenor.

Metoden ger kortare produktionstid, lägre kostnader och ökad trygghet genom hela processen. På så sätt får vi en effektiv tids- och ekonomistyrning med fullständig insyn under hela projektet.

FÖRVALTNING

Tryggt och långsiktigt

Med långsiktig förvaltning skapar vi trygghet åt både den långsiktiga ägaren och de boende.

FÖRVALTNING & UTHYRNING

Concent erbjuder fullservice inom förvaltning och uthyrning för alla de bostäder, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter vi utvecklar. Vi har intern kompetens inom teknisk, ekonomisk och kommersiell förvaltning, men sluter också avtal med lokala aktörer på de orter vi verkar.

Vi använder robusta lösningar med materialval som borgar för trygg och långsiktig förvaltning. En bostad utvecklad av Concent ska vara lättskött ur ett förvaltningsperspektiv. Det är bra för dem som har fastigheten som arbetsplats och för den långsiktiga ägaren.



VÅR ORGANISATION

Vår viktigaste tillgång

MEDARBETARE

Concents viktigaste tillgång är våra skickliga medarbetare. Företagets uppgift är att se till att de trivs, samarbetar och utvecklas på ett sätt som är till nytta för våra kunder. Vår enkla filosofi är att det ska vara roligt att arbeta på Concent och därmed också roligt att vara kund hos oss.

Vi ställer höga krav på våra medarbetare. Miljön är stimulerande och affärsmässig, tempot är högt och kraven på egna initiativ är stora. Samtidigt värnar vi om den enskilda medarbetarens utveckling och vikten av nära samarbete med kollegor över affärsområdesgränser. Vi ställer upp för varandra och drar nytta av att vi alla är olika.

ORGANISATION

Concent har medvetet byggt upp ledning och styrelse med djupa kunskaper och stora nätverk. Detta tillsammans med gott renommé och stor erfarenhet inom affärsutveckling, fastighetsutveckling, construction management, förvaltning och uthyrning, ger bolaget en god utveckling.

Vi tror på att använda rätt resurser till rätt projekt. Vi är 25 anställda, men har mer än 300 underkonsulter i vårt nätverk som vi tar in i de projekt där just de passar bäst.



NYCKELTAL

Antal medarbetare	23 st
Medelålder	41 år
Frisknärvaro	97%
Andel män	61%
Andel kvinnor	39%
Andel män i chefsbefattning	50%
Andel kvinnor i chefsbefattning.....	50%





MILJÖ OCH HÅLLBARHET

Ett fastighetsbolag med både hjärta och hjärna

Vi är ett fastighetsutvecklingsbolag som med hjärta, samhällsansvar och nya tankar utmanar de stora aktörerna i branschen. Det handlar om att skapa ett resultat där kvalitet, miljö, ekonomi och människa är i balans. Det goda samhället bygger vi nämligen tillsammans.

Vårt bidrag till det goda samhället är bland annat att skapa små hyres- och bostadsrätter, att hjälpa Sveriges kommuner att bli än mer attraktiva samt att skapa vackra byggnader och miljöer som lockar både besökare och företag. För oss på Concent är det både vårt ansvar och vår inspiration.

SÅ HÄR ARBETAR VI

När vi skapar bostäder omvandlar vi inte bara en markplätt till byggnader. Vi ser till att fler människor får möjlighet att skaffa sitt första egna boende. Genom att utveckla våra bostäder i bra lägen med goda kommunikationer ger vi de som arbetar, bor och studerar där kortare resvägar så att de kan lägga sin tid på annat. Och genom att skapa vackra, varierade och prisvärda bostäder i trevliga miljöer, bidrar vi till ökad trivsel.

Med hjälp av attraktiva bostäder ser vi till att kommunen lever och utvecklas, samtidigt som vi ger ortens arbetsgivare en möjlighet att locka personal. Enligt en rapport från Stockholms Handelskammare (2015:6) anser hela 51% av företagen att de har svårt att rekrytera arbetskraft på grund av bostadsbristen.

Vi arbetar helt enkelt med att skapa det goda samhället.

ENSAM ÄR INTE STARK

Vi på Concent vill ha ett nära samarbete med aktörer som bidrar till att vi kan skapa goda och hållbara samhällen.

Några exempel på detta är Stockholms klimatpakt, Sweden Green Building Council och Vi-skogen där vi vill vara en aktiv part i utvecklingen och bidra till ökad medvetenhet om hållbarhet i ett långsiktigt perspektiv.





Projektportfölj

*Exempel på pågående
projekt*





Söderport, Norrköping

Nyproduktion av 175 bostadsrätter i Norrköping.



PROJEKTFORM: Bostadsrätter/hyresrätter

ANTAL BOSTÄDER: 175

STORLEK (BOA): 9 500 m²

I området vid Söderport utvecklar Concent 175 nya bostäder. I stadsdelen Hageby finns idag ett stort bestånd av hyresrätter. På kommunens initiativ önskas blandade upplåtelseformer i området för att kunna möjliggöra en bostadskarriär och kunna bo kvar i området. Utbyggnationen är också en stor del av det lyft som kommunen önskar sig. Med god arkitektur skapas ny attraktivitet och projektet är beläget i direkt anslutning till spårvägen.

Valsjöberget, Åkersberga

200 nya bostäder med effektiva och flexibla planlösningar.



PROJEKTFORM: Bostadsrätter

ANTAL BOSTÄDER: 200

STORLEK (BOA): 19 456 m²

Concent utvecklar 200 nya bostäder med skärgårdskaraktär i Åkersberga i Österåkers kommun. De förvärvade byggrätterna uppgår till nära 20 000 m² boarea och ska på ett omsorgsfullt och präglat sätt byggas intill Valsjön och dess naturupplevelser.



Barents Center, Haparanda

Barents Center Galleria, Barents Center Publikt Clarion Hotel Barents.



PROJEKTFORM:	Multibyggnad
ANTAL BOSTÄDER:	-
STORLEK (LOA):	65 000 m ²

Aldrig tidigare i Sverige har en anläggning skapats med ett sådant innehåll som Barents Center. I ett strategiskt läge, precis invid IKEA, utvecklar Concent cirka 65 000 kvm multibyggnad med galleria, gymnasieskola, multiarena mm. Dessa väl integrerade delar kommer att förstärka HaparandaTornio som självklar destination för besökare från Sverige och Finland.

Tureholm, Trosa

Nyproduktion av 104 nya bostäder i ett helt nytt bostadsområde.



PROJEKTFORM:	Bostadsrätter
ANTAL BOSTÄDER:	104
STORLEK (BOA):	13 100 m ²

I Smedstorp, strax utanför Trosa tätort, utvecklar Concent ett helt nytt bostadsområde. I strategiskt läge, i direkt anslutning till nya "Förbifart Trosa", uppförs 104 bostäder. Området kommer att uppföras i två etapper och den detaljplanerade byggrätten medger bland annat ett herrgårdsliknande flerbostadshus om 900 m² innehållande 12 bostadsrätter samt 92 friliggande villor, parhus samt radhus.



Hälsovägen, Huddinge

190 nyproducerade hyresrätter i Flemingsberg.



PROJEKTFORM:	Bostadsrätter
ANTAL BOSTÄDER:	190
STORLEK (BOA):	7 200 m ²

Concent har utsetts till vinnare i den markanvisningstävling Huddinge kommun utlyst för bostadsbyggande i Flemingsberg. Totalt skapas 190 nya hyresrätter. Målgruppen är företagare, studerande och forskare med koppling till bland annat Life Science.

Hotell, Knivsta

*Nyproduktion av ett modernt hotell samt tre byggnader med
hostelverksamhet i direkt anslutning till Knivsta station.*



PROJEKTFORM:	Hotell och hostel/ företagsbostäder
ANTAL FÖRETAGSBOSTÄDER:	ca 150
STORLEK (LOA):	10 000 m ²

Hotelllets strategiska läge i direkt anslutning till järnvägen gör att hotellets gäster tar sig till Stockholm C på en knapp halvtimme, till Arlanda på 7 minuter och till Uppsala på 8 minuter. Med sina 13 våningar hamnar hotellet i blickfånget för tillresande och boende i Knivsta. Hotellet blir ett fullservicehotell med 220 rum, restaurang och konferensavdelning. Byggnaden kommer också ge plats åt ytor för café, gym/spa samt kommunala serviceanläggningar.



Torslanda, Göteborg

Nyproduktion av 35 bostäder vid golfbanan.



PROJEKTFORM: Bostadsrätter

ANTAL BOSTÄDER: 35

STORLEK (BOA): ca 4 000 m²

I planområdet som ligger vid Lysevägen, precis intill Torslanda Golfbana, utvecklar Concent tillsammans med fastighetsägaren cirka 35 bostadsrätter. Området ligger i direkt närhet till centrumbebyggelsen, med de sociala och kommersiella tillgångar och den utbyggda kollektivtrafik som detta innebär.

Spektrumgången, Huddinge

Nyproduktion av 36 bostadsrätter i radhusform vid Flemingsbergs C.



PROJEKTFORM: Bostadsrätter

ANTAL BOSTÄDER: 36

STORLEK (BOA): 1 940 m²

Concent, som utsågs till vinnare i den markanvisningstävling som Huddinge kommun utlyste för bostadsbyggnad längs med Hälsovägen i Flemingsberg, fick ytterligare en marktilldelning i samma område. 36 bostadsrätter i radhusform, fördelade mellan 2:or och 3:or, utvecklas längs med natursköna Spektrumgången.



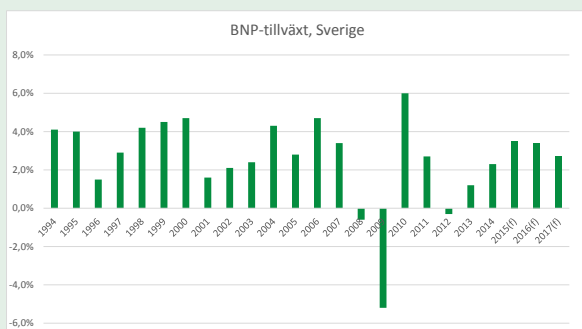
Marknadsöversikt

MAKROEKONOMIN I ALLMÄNHET

Förra året bedöms den globala ekonomin ha vuxit med 2,5 % och huvudscenariot är att den globala tillväxten fortsätter att stärkas under 2016. Dock har dämpade förväntningar om tillväxten i främst USA, Japan och Brasilien fått prognosen för 2016 att revideras ned något till 2,6 %. Detta innebär att världen även nästa år väntas få en ekonomisk tillväxt som ligger under det historiska genomsnittet. Det är främst Kinas valutapolitik, USA:s penningpolitik och råvarucykeln som tillsammans hämmar den globala tillväxten.

I eurokrisens och flyktingkrisens kölvatten ökar antalet instabila och populistiska regeringar i Europa. Här pågår även världens mest betydande migration sedan andra världskriget. Samtidigt är Storbritannien på väg mot folkomröstning om fortsatt EU-medlemskap. I ett läge där världen skulle behöva mera förutsägbarhet överväger nedåtriskerna och debatten om en varaktigt lägre tillväxt lever vidare och tillför osäkerhet i prognoserna.

Svensk ekonomi befinner sig alltjämt i en stark tillväxtfas efter den lågkonjunktur som inleddes efter finanskrisen 2008. Under helåret 2014 ökade svensk BNP med 2,3 % och prognosen för 2015 och 2016 har justerats upp till cirka 3,5 % per år. Därefter väntas tillväxten, i linje med resten av världen, gradvis sjunka till 1,9 % år 2020¹. Som jämförelse kan nämnas att Sveriges BNP växte med i snitt 2,5 % per år under perioden 1994-2014.



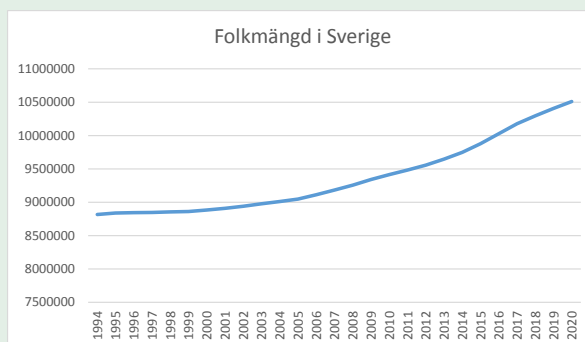
Källa: SCB, Konsensusprognos

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 %. Det som dämpat den ekonomiska tillväxten på senare år är främst en svag export.

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 2010-2014 legat på 1,4 % per år. Prognosen för helåret 2015 är visserligen fortsatt stark på 1,3 % men därefter kan vi förvänta oss gradvis svagare sysselsättningstillväxt. Det senaste halvåret har arbetslösheten dock sjunkit ganska markant från 8 % till 7 %.

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 alltjämt av ett underskott på bostäder. Enligt Boverkets senaste Bostadsmarknadsenkät bedömer 183 av totalt 290 kommuner att de har ett bostadsunderskott.

¹ Oxford Economics



Kommunerna bedömer 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 bostäder i flertalet kommuner.

HYRESRÄTTEN

Hysesregleringar har existerat i Sverige under olika former sen tidigt 1900-tal. Idag regleras bostadshyrorna av den så kallade 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 hyra. Vid bedömning om en hyra är oskäligen används hyran i allmännyttans bostäder som skäligen nivå. 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 bruksvärdesystemet, 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 bruksvärdesystemet 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.

BOSTADSRÄTTEN

Bostadsrätten 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 underbud av hyresrätter samt stigande inkomster och rekordlåga räntor, har gjort att priserna på bostadsrätter har stigit kraftigt under hela 2000-talet. I dagsläget finns det en utbredd oro över denna utveckling. Riksbanken menar att det finns hot mot både realekonomin, den finansiella stabiliteten och pristabiliteten som

sammanhänger med bostadsmarknaden och hushållens skulder. Åtgärder som diskuteras är bland annat förändringar av ränteavdraget samt lånebegränsande åtgärder som skuldkvotstak. Härigenom vill man kyla ner bostadsmarknaden utan att orsaka en kraftig prisnedgång.

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 2011².

Enligt Boverket har byggandet av bostäder ökat snabbt efter år 2012. År 2015 ökade bostadsbyggandet med 25 %, då cirka 48 000 bostäder påbörjades enligt Boverkets prognos. År 2016 bedöms ytterligare 53 500 bostäder tillkomma. Boverket flaggar dessutom för att prognosen för 2016 kan behöva justeras upp.

Ur SCB:s statistik för kvartal 1-3 år 2015 framgår att det tillkom flest bostäder i Stockholms län, följt av Västra Götaland. I Skåne producerades det något fler bostäder än i Uppsala som kom på fjärde plats. I ytterligare tre län producerades det fler än 1 000 bostäder under perioden. Dessa var Örebro, Västerbotten och Västmanland.

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 bland andra Concent, Magnolia Bostad och Slättö.

BOSTADSFASTIGHETER SOM TILLGÅNGSSLAG

MSCI (tidigare IPD) mäter den årliga totalavkastningen från olika fastighetssektorer. Den årliga variationen i totalavkastningen, mätt som standardavvikelsen, anger hur förutsägbar 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

² SOU 2015:105



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 andra fastighetsslag där efterfrågan är mera konjunkturberoende. Dessutom innebär bruksvärdes-systemet att fastighetsägaren kan sägas vara garanterad en viss hyresnivå. Dessa faktorer förklarar en del av bostadsfastigheters popularitet bland fastighetsinvesterare. 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 som obligationer, en stark efterfrågan på lokaler samt stigande hyror. Transaktionsåret 2014 blev ett rekordår med en transaktionsvolym på 157 miljarder kronor. Aktiviteten fortsatte under 2015 med en transaktionsvolym på 149 miljarder kronor³.

Under år 2015 stod bostadsfastigheter för närmare en tredjedel 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.

De största marknaderna för bostadsfastighetsförvärv och -utveckling är och har varit storstadsregionerna samt regionstäder. På senare år har det dock skett en allt större geografisk spridning och förra året gjordes det stora bostadsaffärer även i norra Sverige.

De som köpt bostadsfastigheter de senaste decennierna har främst varit privata fastighetsbolag samt bostadsrättsföreningar. Under 2015 var de främsta köparna privata och noterade fastighetsbolag samt institutioner.

De största renodlade bostadstransaktionerna under året var Rikshems köp av 49 % av det kommunala bolaget Värmdö Bostäder plus delar av det kommunala fastighetsbeståndet för cirka 1,4 miljarder kronor, Willhems köp av 380 lägenheter (hälften under produktion) i Helsingborg från Wallenstam för 1,3 miljarder kronor.

Avkastningskravet för bostadsfastigheter har sjunkit till

under 2 % i Stockholms innerstad och under 4 % i medelstora svenska städer.

Investerarintresset för bostadsfastigheter kommer sannolikt att kvarstå de närmaste åren och det är inte osannolikt att vi kommer att få se flera kommunala försäljningar under 2016.

UTSIKTER FÖR FRAMTIDEN

Sveriges städer växer kraftigt till följd av en stark befolkningstillväxt, vilken drivs på ytterligare av migrationen, och en fortsatt stark urbaniseringstrend.

Samtidigt råder det en akut bostadsbrist. 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, 50 000 påbörjade bostäder per år, räcker det inte. Enligt Boverkets prognos från maj 2015 behövs 705 000 nya bostäder fram till år 2025, vilket innebär att det måste påbörjas mer än 75 000 nya lägenheter per år fram till dess. Under hösten har läget blivit än mer akut till följd av flyktingvågen till Sverige.

Regeringen skriver i en debattartikel att den under 2016 kommer att prioritera ytterligare investeringar och reformer för ett ökat bostadsbyggande. Regeringen pekar ut tre områden där det krävs insatser för att öka byggandet. Dels måste planprocessen och regelverken förenklas. Dessutom behöver byggkapaciteten ökas. Vidare krävs det nya finansieringslösningar samt reformer som ökar rörligheten på bostadsmarknaden. Det senare kan tolkas som att regeringen är beredd att släppa fram känsliga politiska ämnen som flyttskatt, fastighetsskatt och friare hyressättning.

En parlamentarisk kommitté har tillsatts att utreda bostadsplaneringsfrågor och regeringen har bjudit in oppositionen till blocköverskridande samtal kring bostadskrisen. Regeringen och oppositionen står dock ganska långt ifrån varandra i synen på vilka typer av åtgärder som krävs.

Från byggbranschens sida välkomnar man en blocköverskridande politik och hoppas att parterna kommer att diskutera såväl hinder och flaskhalsar i nyproduktionen som hur man kan skapa större rörlighet i befintligt bestånd. Oavsett vad samtalen mynnar ut i för reformer har de som syfte att uppmuntra ett ökat bostadsbyggande och torde således gynna bostadsutvecklare som Convent.

³ Genomsnitt av uppgifter från de sex största fastighets-konsulterna i Sverige.

Förvaltningsberättelse





*Styrelsen och den verkställande direktören i Concent Holding AB (publ),
(org.nr 556966-5671) avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för
räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.*

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 fortsätter att utvecklas och 2015 togs flera steg framåt inom alla områden. Organisationen fortsätter locka till sig skickliga medarbetare och ytterligare anställningar kommer ske under 2016.

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

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.

Ett annat projekt är utveckling av hotell, företagsbostäder och hostel i Knivsta, strategiskt beläget vid Knivsta station med Arlanda flygplats och Uppsala på under 10 minuters resväg.

Bolagets projekt, Barents Center, är en multianläggning med köpcenter, hotell, gymnasieskola, innovationscenter, multiarena och kontor. Totalt omfattar projektet 65 000 kvm. Projektet har tagit lång tid att utveckla, men är nu till samtliga delar färdigprojekterat. Projektet har också alla nödvändiga tillstånd och är ägare av marken. Produktionsstart kommer att ske innan sommaren. Det har också ingåtts ett entreprenadavtal för hela anläggningen.

Årets nettoomsättning uppgick till 298,7 mkr (215,4) varav huvuddelen, 271,7 mkr, genererades inom fastighetsutvecklingsverksamheten. Årets rörelseresultat uppgick till 199,8 mkr (169,9) och resultatet efter skatt blev 129,4 mkr (171,7).



Två färdigutvecklade projekt hann inte realiseras under fjärde kvartalet. I fastighetsutvecklingsbranschen kan resultatet mellan olika kvartal svänga kraftigt beroende på exakt avslutsdag. I och med att dessa två projekt istället kommer att säljas under 2016, kommer resultatpåverkan för koncernen år 2016 bli högre än förväntat.

Koncernen har med årets resultat och den grund som är lagd inför kommande verksamhetsår, goda möjligheter att förstärka sin finansiella ställning under 2016.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER SAMT EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Under året såldes projekt innehållande 907 små, smarta hyresrätter, vilket var vinstgivande men också ett viktigt bidrag till samhällsutvecklingen. Hyresrätten är något Concent brinner för, alla ska ha möjlighet att bo till en rimlig kostnad utan att behöva köpa sin egen bostad.
- Portföljen fortsätter växa genom både kommunala tilldelningar och förvärv från privata aktörer.
- Bolaget noterades i juli månad på NGM Nordic MTF, vilket gett ytterligare trovärdighet mot banker, kommuner och andra samarbetspartners.
- Under första halvåret såldes två utvecklingsprojekt med en positiv resultateffekt om 35,9 mkr. Bolaget har, efter att en extra bolagsstämma beslutade om överlåtelse, under Q3 avyttrat två utvecklingsprojekt i Bålsta och Huddinge vilka gav ett resultat om 151 mkr kronor. Då styrelsen i Concent hade bestämmande inflyttande över förvärvaren av projekten erfordrades stämmobeslut. Under Q4 såldes ett projekt i Gävle med en positiv resultatpåverkan om 86,2 mkr. I Q4 såldes även dotterbolaget Concent Hyresfastigheter AB, utan resultatpåverkan. Detta som ett led i att renodla verksamheten och enbart fokusera på Fastighetsutveckling framöver.
- Ett antal väsentliga förvärv, markanvisningar och markreservationer har också skett under året. Dessa har skett i Upplands Väsby, Åkersberga, Trosa, Lysekil, Norrköping, Knivsta och Huddinge.
- Fastighetsutvecklingsbranschen är kapitalintensiv. Bolaget har under året genomfört ett antal finansieringar och refinansieringar. Bland annat har det dåvarande dotterbolaget Concent Hyresfastigheter AB genomfört en obligationsemission om 150 mkr. I september upptogs ett bryggglån om 140 mkr. I december genomfördes en refinansiering om 150 mkr i dotterbolaget Östermyra Bruk som utvecklar projektet Barents Center. Samtidigt upptogs också ett bryggglån om 22 mkr.
- Bolaget har emitterat en preferensaktie som per 31 december inbringat en emissionslikvid om 169,7 mkr. Per 17:e februari 2016 uppgick likviden till 177,2 mkr, varav 136,8 mkr utgör kvittningar mot skulder till bland annat Amaui AB, relaterat till förvärvet av projektet Barents Center.
- Efter räkenskapsårets utgång har en refinansiering skett med 25 mkr. Bolaget kommer under året fortsätta investera i bygggrätter, främst i Stockholm. Detta kommer innebära att både nya finansieringar tas upp och gamla refinansieras.
- Vid en extra bolagsstämma per den 12 november beslutades att ge styrelsen mandat att emittera preferensaktier. Bemyndigandet uppgår till 300 mkr. I december genomfördes en första del av nyemissionen i vilket bolaget har tillförts 0,01 mkr i aktiekapital samt 150 mkr i överkursfond. Under 2016 har ytterligare nyemissioner genomförts i vilket bolaget har tillförts 0,002 mkr i aktiekapital samt 31,8 mkr i överkursfond.
- Concent Holdings Preferensaktie noterades på NGM Nordic MTF den 15 januari 2016
- Preservia Hyresfastigheter AB (publ) har från Nischer AB (publ) förvärvat tre projektbolag för utveckling av hyreslägenheter i Bålsta, Huddinge och Gävle. Preservia tillträdde samtliga projektbolag den 31 mars 2016 och inträder som avtalspart i Nischers ställe gentemot Bolaget. Bolaget ansvarar fortsatt för uppförande av fastigheterna fram till slutbesiktning, då även slutbetalning från Preservia sker. I samband med Preservias förvärv har vissa fordringskvittningar genomförts vilket har inneburit en minskad skuldbörda för Bolaget om 47 mkr.







MILJÖ OCH PERSONAL

I Concents bostadsprojekt är alltid målsättningen att husen ska certifieras enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad Silver eller Guld. Vi ställer höga miljökrav på våra leverantörer och försöker även minimera miljöpåverkan med gröna tak, solpaneler, kretsloppbaserad 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 miljökloka 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.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING AV FÖRETAGETS VERKSAMHET

Concent fortsätter fokusera på fastighetsutveckling i egen regi med fokus på bostäder i allmänhet och hyresrätter i synnerhet, i Stockholmsområdet och övriga stor- och universitetsstäder. Projektportföljen skall fortsätta växa samtidigt som flertalet projekt skall färdigställas och säljas. Under 2016-2017 kommer också ett större antal projekt realiseras med goda resultat till följd.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Concent Holding AB har 481 ägare i varierande storlekar varav Think Capital AB är största ägare med 29,14% av kapitalet och 17,39% av rösterna.

STYRELSENS ARBETE

Concents styrs enligt de regler för bolagstyrning som anges i Aktiebolagslagen och bolagsordningen. Styrelsen består av 4 stämмоvalda 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.



VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Omvärldsrisker

Makroekonomiska faktorer: Branschen, i vilken Concent verkar, påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Om en eller flera av dessa faktorer skulle utvecklas negativt, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Concents verksamhet, resultat och finansiella ställning. Hantering av dessa risker sker genom kontinuerlig affärsplanering i Koncernen.

Risker relaterade till konkurrenssituationen på fastighetsmarknaden: Det är för närvarande stor konkurrens inom alla segment av den svenska fastighetsmarknaden, även inom de områden där Concent verkar. Ökad konkurrens från befintliga och/eller framtida konkurrenter kan påverka Bolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter negativt. Koncernen gör regelbunden omvärldsbevakning för marknaden för att hantera dessa risker.

Legala risker: Verksamheten regleras av ett stort antal olika lagar och regelverk samt olika processer och beslut relaterade till dessa regelverk. Då dessa kan ändras, är det av vikt att bolagets tolkning av lagar och regler är korrekt.

Operationella risker

Projektrisker: Concents verksamhet omfattar till stor del projektutveckling av fastigheter. Det är således en förutsättning för Concents fortsatta utveckling att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt eller om någon av de här beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det ha en väsentlig och negativ inverkan på Concents verksamhet, resultat och finansiella ställning. Concent hanterar dessa risker genom att säkerställa relevant kompetens för affärsutveckling och projektutveckling. Månadsvis har koncernen uppföljning både i ledningsgrupp samt i affärsgruppen för hela projektportföljen.

Nyckelpersoner: Bolaget är beroende av sina nyckelpersoner utifrån deras kompetens och erfarenhet. Om bolaget inte har medarbetare med rätt kompetens, kan bolaget inte fortsätta att utvecklas och expandera i planerad takt.

Risker relaterade till projektgenomförandet:

Risker i genomförandeskedet kan vara bristfälliga ritningar samt otillräcklig projektering och otydligt upphandlingsunderlag som leder till eventuella merkostnader i efterhand. Fördyrningar av stigande materialpriser kan leda till fördyrningar beroende på entreprenadform.

Concent minimerar risk i genomförandet genom att handla upp en totalentreprenad med gott renommé och som ansvarar för projektgarantin. Genom att välja totalentreprenader till ett fast pris minimerar koncernen risken för merkostnader under genomförandetiden. Genom att kontakta en entreprenör i ett tidigt skede kan en relevant planering ske och en effektivare produktion åstadkommas. Flexibilitet innan projekteringen tillsammans med en välarbetad upphandlingsprocess och synade avtal säkerställs våra roller i projekten.

Projekten byggstartas inte förrän tagare finns, fastställd försäljningsgrad vid bostadsrätter samt en långsiktig beställare för våra hyresrätter. Tillsammans med kompetenta projektledare som följer byggets kvalitet, tidplan och ekonomi på nära håll erhålls en löpande kontroll på processen.

Risker relaterade till förvärv:

Vid förvärv av fastigheter finns olika utmaningar beroende på i vilket skede av förvärvet det sker samt från vilken part. Vid förvärv mellan bolag krävs en korrekt dokumentation som säkerställer att transaktionerna sker på marknadsmässiga villkor. Miljöförhållanden och tekniska brister är en annan risk när förvärv ska fullföljas. Undersökningar och riskhanteringar ska då tidigt vägas in och beslut skall se över förutsättningar och väga risker med möjligheter. Genom erfaren kompetens och stödfunktioner kan dessa risker minimeras.



Riskerna vid förvärv minimeras av att ha rätt kompetens för granskning och avtalsskrivning, och vid behov koppla in externt kunnande.

Risker relaterade till försäljning:

I en bostadsmarknad i högkonjunktur finns risk för en viss övertro till efterfrågan storlek. För bostäder gäller, liksom övriga produkter, att fel produkt på fel plats har begränsad efterfrågan även i högkonjunktur. Med god marknadsföring syns våra produkter och framstående intresse kan ges. Vårt marknadsmaterial ger en god syn på vilka produkter som vi levererar med kvalitativa visualiseringar, rumsbeskrivningar och tydliga planlösningar, visningsmodeller och visningslägenheter. Allt för att kunden ska få det dem önskat. Målet är tydligt för Concent, smått och smart ger sunda månadskostnader för slutkunden.

Genom marknadsanalyser, riktade till en bred målgrupp och en kvalitativ slutprodukt, vare sig det är bostadsrätter eller hyresrätter, minskar riskerna. Att tidigt i processen vara lyhörd på efterfrågan i respektive område ges det förståelse vad kunderna vill ha. I god dialog med kommunen ger vi dem ett tillskott på bostäder som är önskvärt och ökar attraktiviteten i respektive område och tillskapar värden som även andra kringboende kan ta del av. För våra hyresrättsförvaltare säkerställer vi en god avkastning med effektivt byggande och där Concent går in och bygger bostadsrätter kan vi i de lägen möjliggöra investeringar som krävs för platsen.

Finansiella risker

Kreditrisk: En investering innebär en risk.

Koncernen utvärderar regelbundet sin motpart vid fastighetsaffärer. Motparten skall vara ett väletablerat bolag med gott renommé och för att säkerställa att Concent får betalt i tid för sina fastighetsaffärer enligt avtal.

Risker relaterade till räntebetalningar: Förekomsten och storleken av betalning av ränta på lån under upplåningstiden, kan påverkas av förändring av marknadsräntor under lånens löptid.

Likviditetsrisk: Om koncernen inte har tillräckligt med likviditet för att kunna betala sina löpande kostnader och investeringar. Detta bevakas via löpande likviditetsprognoser.

Finansieringsrisk: Att finansiering av förvärv och projektutveckling inte kan förlängas, refinansieras, behållas eller att lånevillkoren ändras till oförmånliga villkor. Hantering av finansieringsrisk hanteras genom veckovis likviditetsplanering, av både ledning och Styrelse.





RESULTAT OCH STÄLLNING

Concent Holding AB (moderbolaget) bildades 26 mars 2014 och förvärvade koncernens bolag den 9 september 2014, vilket återspeglas i koncernens resultaträkning och balansräkning för 2014. Därav saknas jämförbara värden för perioden.

Koncernen

Koncernens rörelseresultat för året, uppgick till 199 766 (169 903) tkr vilket motsvarar en rörelsemarginal om 66,9 (78,9) procent.

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till 128 836 (168.688) tkr, vilket motsvarar en vinstmarginal om 43,1 (78,3) procent.

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 930 021 (554 185) tkr med en soliditet uppgående till 51,5 (33,9) procent.

Likvida medel uppgick till 14 615 (5 551) mkr.

Moderbolaget

Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick till -51 017 (225 285) tkr och balansomslutningen 613 399 (542 248) tkr. Soliditeten i moderbolaget var 52,4 (41,6) procent. Orsaken till skillnaden mellan åren är att moderbolaget inte har avyttrat aktier i dotterbolag för 2015 medan under år 2014 avyttrades aktier i dotterbolag för 225,6 mkr. Andra skillnader är att under 2015 har moderbolaget tagit stora finansiella kostnader samt personalkostnader.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Intäkter

Under perioden uppgick nettoomsättningen till 298,7 (215,4) mkr varav huvuddelen 271,7 mkr kom från fastighetsutvecklingsverksamheten och 27,0 mkr från konsultverksamheten.

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet uppgick till 199,8 (169,9) mkr för helåret. Rörelsekostnaderna uppgick till 57,0 (29,7) mkr, vilka huvudsakligen är av administrativ karaktär inkluderade personal, konsulter, administrativa kostnader samt marknadsföring.

Avskrivningarna för perioden uppgick till 42,1 (15,7) mkr och består huvudsakligen av goodwillavskrivning.

Räntenettot inklusive finansiella kostnader som avgifter, provisioner, courtage och dylikt ökade under året till -70,9 (1,2) mkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 128,8 (168,7) mkr. Resultat efter skatt per aktie uppgår till 1,55 (2,09) kronor.

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 som banklån, obligationer andra korta lån samt preferensaktier och byggnadskreditiv.

Kassaflödet från löpande verksamheten uppgick till -114,7 (215,2) mkr samt -123,4 (-5,4) mkr för investeringsverksamheten. Koncernen har sålt men ej erhållit full betalning för sina avyttringar av sina dotterföretag. Koncernen har under året investerat i ett antal projektfastigheter som koncernen har för avsikt att avyttra under 2016. Kassaflödet från finansieringsverksamheten under året uppgick till 247,1 (-204,8) mkr. Merparten avser nya lån samt genomförda emissioner. Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 238,2 (73,0) mkr och avser främst fordringar för avyttrade dotterföretag.

Per den 31 december uppgick de korta fordringarna till 117,2 (40,8) mkr. Pågående arbeten uppgick till 69,2 (0,9) mkr. Långfristiga skulder per december månads utgång var 6,8 (0) mkr. De kortfristiga skulderna vid samma tid uppgick till 125,5 (298,8) mkr. Koncernen har upptagit nya finansieringar för att finansiera de korta skulderna samt förvärvat nya anläggningstillgångar. Skulder till kreditinstitut uppgick under perioden till 312,0 (67,3) mkr. Av skulderna är totalt 451,5 (366,5) mkr räntebärande skulder.

Per den 31 december uppgick emissionslikviden för Concent Holding AB:s preferensaktie till 169,7 mkr. Den emitterades till en kurs om 94 kronor per preferensaktie. Preferensaktieägare har förtur före stamaktier till utdelning. Varje preferensaktie medför rätt till en årlig preferensaktieutdelning om 8 kronor per år, fördelat på 2 kronor per kvartal. Avstämningsdagar för utdelning är den 30



mars, 30 juni, 30 sep och 30 dec varje år. Concent Holding har rätt att efter den 1 januari 2017 lösa in preferensaktierna till en på förhand fastställd kurs om 95 kronor per preferensaktie. Styrelsen har för avsikt att lösa in preferensaktierna inom 4 år.

Belåningsgrad och förfallostruktur

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 312,0 mkr. Koncernens förfallostruktur för räntebärande skulder:

0 – 1 år:	437,5 mkr
1 – 3 år:	12,7 mkr
Över 3 år:	1,3 mkr
Totalt:	451,5 mkr

INVESTERINGAR

Anläggningstillgångarna i balansräkningen består till större delen av goodwill, markrättigheter, pågående ny-anläggningar samt utvecklingsfastigheter. Investeringarna i immateriella och materiella anläggningstillgångar under periodens 12 månader uppgick till 98,9 mkr. Investeringar i materiella anläggningstillgångar består till största delen av utvecklingsfastigheter och uppgick till 97,1 (42,1) mkr för året.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet ökade med 290,8 miljoner, från 187,7 mkr till 478,5 mkr. Soliditeten vid årets utgång uppgick till 51,5 (33,9) procent.

MODERBOLAG

Verksamheten i moderbolaget Concent Holding AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Moderbolaget har haft två anställda under perioden. Övrig personal är anställda av dotterbolaget Concent AB. Under perioden uppgick intäkterna i moderbolaget till 1,0 (228,3) mkr med ett resultat efter skatt om -51,0 (225,2) mkr. Moderbolagets soliditet uppgick per 31 december 2015 till 52,4 procent. Investeringar i anläggningstillgångar har från och med januari 2015 inte gjorts under perioden utan sker numer alltid i dotterföretagen.

MEDARBETARE

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

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande står:	
Balanserad vinst	221 684 632
Överkursfond	150 021 650
Erhållna aktieägartillskott	500 000
Årets förlust	-51 016 909
	321 189 374
Styrelsen föreslår att:	
till överkursfond förs	150 021 650
i ny räkning överföres	171 167 724
	321 189 374

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

TVISTER

Koncernen har ej haft några väsentliga tvister under 2015 eller efter räkenskapsårets utgång.

Bokslut

Årsredovisning 2015

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.





Ekonomisk översikt

KONCERNEN

	Helår 2015	2014*
Nettoomsättning, mkr	298 725	215 439
Resultat efter finansiella poster	128 836	168 688
Rörelseresultat, mkr	199 766	169 903
Periodens resultat, mkr	129 414	171 734
Vinstmarginal	43,1%	78,3%
Rörelsemarginal	66,9%	78,9%
Balansomslutning, mkr	930 021	554 185
Eget kapital, mkr	478 537	187 719
Soliditet, %	51,5%	33,9%
Resultat per stamaktie, kr	1,55	2,09
Antal utestående aktier (1 000)	83 712	82 062

* 2014 avser perioden 9 september- 31 december

MODERBOLAGET

	Helår 2015	2014*
Nettoomsättning , mkr	-	225 575
Resultat efter finansiella poster	-51 017	225 285
Rörelseresultat, mkr	-10 190	225 631
Periodens resultat, mkr	-51 017	225 285
Vinstmarginal	0,0%	99,9%
Rörelsemarginal	0,0%	100%
Balansomslutning, mkr	613 399	542 248
Eget kapital, mkr	321 700	225 785
Soliditet, %	52,4%	41,6%

* 2014 avser perioden 9 september- 31 december



Resultaträkning

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-01-01	2014-03-26	2015-01-01	2014-03-26
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
	Not				
Rörelsens intäkter m.m.					
Nettoomsättning	1, 2	298 725	215 439	-	225 575
Övriga rörelseintäkter		113	5	1 010	2 735
		298 838	215 444	1 010	228 310
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	3, 4	-42 838	-22 382	-7 293	-1 001
Personalkostnader	5, 6	-14 139	-7 326	-3 907	-1 678
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11-14	-42 095	-15 706	-	-
Övriga rörelsekostnader		-	-127	-	-
		-99 072	-45 541	-11 200	-2 679
RÖRELSERESULTAT		199 766	169 903	-10 190	225 631
Resultat från finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 542	35	195	-
Övriga ränteintäkter från koncernföretag	7	-	-	257	84
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-75 472	-1 250	-35 152	-256
Räntekostnader till koncernföretag	8	-	-	-6 127	-174
		-70 930	-1 215	-40 827	-346
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		128 836	168 688	-51 017	225 285
RESULTAT FÖRE SKATT		128 836	168 688	-51 017	225 285
Skatt på årets resultat	10	578	3 046	-	-
ÅRETS RESULTAT		129 414	171 734	-51 017	225 285
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		129 451	181 642		
Minoritetsintressen		-37	-5		



Balansräkning

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill*	11	352 391	392 289	-	-
		352 391	392 289	-	-
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12	136 929	-	-	-
Maskiner och andra tekniska anläggningar	13	-	2 008	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 430	-	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	-	39 700	-	-
		138 359	41 708	-	-
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16, 17	-	-	561 260	530 850
Uppskjuten skattefordran	18	5 528	4 747	-	-
Andra långfristiga fordringar	19	232 690	68 200	1 347	296
		238 218	72 947	562 607	531 146
Summa anläggningstillgångar		728 968	506 944	562 607	531 146
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m.m.					
Pågående arbeten	20	69 238	937	-	-
		69 238	937	-	-
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		8 104	8 639	32	2 044
Fordringar hos koncernföretag		-	-	41 388	7 775
Aktuell skattefordran		-	209	23	8
Övriga fordringar		104 575	29 351	5 635	27
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 521	2 554	278	1 180
		117 200	40 753	47 356	11 034
Kassa och bank					
Kassa och bank		14 615	5 551	3 436	68
		14 615	5 551	3 436	68
Summa omsättningstillgångar		201 053	47 241	50 792	11 102
SUMMA TILLGÅNGAR		930 021	554 185	613 399	542 248

* I beloppet för 2014 ingår goodwill justering om 89 168 tkr i samband med avyttring av två dotterföretag hösten 2014.



Eget kapital och skulder

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	Not	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital, Koncern	22				
Aktiekapital (83 711 526 aktier)		510	500		
Övrigt tillskjutet kapital		150 522	-		
Balanserat resultat inklusive årets resultat		326 495	181 642		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		477 527	182 142		
Minoritetsintresse		1 010	5 577		
Summa eget kapital, koncern		478 537	187 719		
Eget kapital, Moderföretag	22				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital (83 711 526 aktier)	23			510	500
Avser 6 300 000 A aktier, 75 762 484 B aktier samt 1 649 042 Preferensaktier)					
				510	500
Fritt eget kapital					
Överkursfond				150 022	-
Balanserat resultat				221 685	-
Erhållet aktieägartillskott				500	-
Årets resultat				-51 017	225 285
				321 189	225 285
Summa eget kapital, moderföretag				321 700	225 785
Avsättningar					
Pensioner och andra liknande förpliktelser	24	1 347	296	1 347	296
Uppskjuten skatteskuld	18	5 825	-	-	-
Summa avsättningar		7 172	296	1 347	296
Långfristiga skulder	25				
Övriga skulder		6 844	-	6 844	-
Summa långfristiga skulder		6 844	-	6 844	-
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		312 000	67 333	22 000	7 333
Leverantörsskulder		14 503	16 421	1 567	433
Skulder till koncernföretag		-	-	233 698	184 747
Aktuell skatteskuld		473	-	-	-
Övriga skulder		100 678	273 373	24 533	122 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	9 814	9 043	1 711	731
Summa kortfristiga skulder		437 468	366 170	283 509	316 167
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		930 021	554 185	613 399	542 248



Poster inom linjen

STÄLLDA SÄKERHETER	KONCERN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar				
Spärrade bankmedel	50	50	50	50
Pantsatta värdepapper	1 347	296	1 347	296
	1 397	346	1 397	346
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter				
Fastighetsinteckningar	106 666	-	-	-
Företagsinteckningar	2 000	-	-	-
Factoring	-	890	-	-
Ställda säkerheter till förmån för koncernföretag	62 993	10 100	-	-
	171 659	10 990	-	-
Summa ställda säkerheter	173 056	11 336	1 397	346
ANSVARSFÖRBINDELSE		Inga		Inga
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.



Kassaflödesanalys

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		199 766	169 903	-10 190	225 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	-200 350	35 676	1 051	296
Erhållen ränta m.m.		4 542	-	452	84
Erlagd ränta		-75 472	-278	-41 279	-430
Betald inkomstskatt		422	204	-15	-8
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL		-71 092	205 505	-49 981	225 573
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital					
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-69 238	-	-	-
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		535	3 319	2 012	-2 044
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-124 366	8 338	-37 523	-8 982
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-1 918	2 035	1 134	433
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		151 428	-3 963	-30 058	308 105
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		-114 651	215 234	-114 416	523 085
Investeringsverksamheten					
Förvärv av hyresrätter och liknande rättigheter		-19 678	-	-	-
Förvärv av byggnader och mark		-82 422	-1 473	-	-
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar		-	-63	-	-4 100
Förvärv av koncernföretag	28	-62 483	-26 498	-31 757	-526 750
Försäljning av andelar i koncernföretag	28	102 561	21 402	-	-
Försäljning av långfristiga värdepapper		-	1 206	-	-
Ny utlåning till utomstående		-61 392	-	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN		-123 414	-5 426	-31 757	-530 850
Finansieringsverksamheten					
Årets nyemission		34 256	15 476	13 641	500
Upptagna lån hos kreditinstitut		212 872	8 000	135 902	233 575
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-	-1 991	-	-
Amortering långfristiga lån		-	-226 242	-	-226 242
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		247 128	-204 757	149 542	7 333
Förändring av likvida medel		9 063	5 051	3 369	68
Likvida medel vid årets början		5 551	500	68	-
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	29	14 615	5 551	3 436	68



Noter

Årsredovisning 2015





Innehåll

Tilläggsupplysningar48

Allmänna upplysningar48

Upplysningar till enskilda poster52

<i>Not 1: Nettoomsättning.....</i>	<i>52</i>
<i>Not 2: Inköp och försäljning inom koncernen.....</i>	<i>52</i>
<i>Not 3: Leasingavtal - Operationell leasing, leasetagare.....</i>	<i>52</i>
<i>Not 4: Ersättning till revisorer.....</i>	<i>52</i>
<i>Not 5: Personal.....</i>	<i>53</i>
<i>Not 6: Ersättning, pensioner och liknande förmåner till styrelsens ledamöter.....</i>	<i>54</i>
<i>Not 7: Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter.....</i>	<i>54</i>
<i>Not 8: Räntekostnader och liknande resultatposter.....</i>	<i>54</i>
<i>Not 9: Närstående transaktion.....</i>	<i>54</i>
<i>Not 10: Skatt på årets resultat, Koncernen.....</i>	<i>55</i>
<i>Not 11: Goodwill.....</i>	<i>55</i>
<i>Not 12: Byggnader och mark.....</i>	<i>55</i>
<i>Not 13: Maskiner och andra tekniska anläggningar.....</i>	<i>56</i>
<i>Not 14: Inventarier, verktyg och installationer.....</i>	<i>56</i>
<i>Not 15: Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar.....</i>	<i>56</i>
<i>Not 16: Andelar i koncernföretag, Moderbolaget.....</i>	<i>57</i>
<i>Not 17: Andelar i koncernföretag.....</i>	<i>58</i>
<i>Not 18: Uppskjuten skatt, Koncernen.....</i>	<i>59</i>
<i>Not 19: Andra långfristiga fordringar, Koncernen.....</i>	<i>59</i>
<i>Not 20: Pågående arbeten.....</i>	<i>60</i>
<i>Not 21: Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.....</i>	<i>60</i>
<i>Not 22: Eget kapital, Koncernen.....</i>	<i>61</i>
<i>Not 23: Upplysningar om aktiekapital.....</i>	<i>62</i>
<i>Not 24: Övriga avsättningar.....</i>	<i>62</i>
<i>Not 25: Långfristiga skulder.....</i>	<i>62</i>
<i>Not 26: Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.....</i>	<i>62</i>
<i>Not 27: Justering för poster som inte ingår i kassaflödet.....</i>	<i>62</i>
<i>Not 28: Förvärv och avyttring av koncernföretag.....</i>	<i>63</i>
<i>Not 29: Likvida medel.....</i>	<i>63</i>



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 byggtreprenader 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 säkerställs 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 17 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	
		2015	2014	2015	2014
Not 1	Nettoomsättning				
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>				
	Fastighetsutveckling	271 731	205 605	-	225 575
	Konsultverksamhet	26 994	9 834	-	-
	Övriga rörelseintäkter	113	5	1 010	2 735
		298 838	215 444	1 010	228 310
Not 2	Inköp och försäljning inom koncernen				
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	-	-	985	2 735
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	-	-	667	1 599
Not 3	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare				
	Under året har företagets leasingavgifter uppgått till:	4 060	1 113	-	-
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:				
	Mellan 1 till 5 år	8 169	23 072	-	-
		8 169	23 072		
Not 4	Ersättning till revisorer				
	PwC				
	Revisionsuppdrag	-	25	-	-
	KPMG				
	Revisionsuppdrag	1 652	219	1 378	192
	Övriga tjänster	-	30	-	30
		1 652	274	1 378	222
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	
		2015	2014	2015	2014
Not 5	Medelantalet anställda				
	<i>Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.</i>	23	11	1	1
	varav kvinnor	9	6	-	-
	varav män	14	5	1	1
	Löner, ersättningar m.m.				
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:				
	<i>Styrelsen och VD:</i>				
	Löner och ersättningar	2 731	508	1 573	375
	Pensionskostnader	1 681	445	1 681	445
		4 412	953	3 254	820
	<i>Övriga anställda:</i>				
	Löner och ersättningar	13 564	3 702	-	400
	Pensionskostnader	2 678	549	-	-
	Övrigt	416	709	-	210
		16 658	4 960	-	610
	<i>Sociala kostnader</i>	5 903	1 415	654	248
	Summa styrelse och övriga	26 973	7 328	3 908	1 678
	Könsfördelning i styrelse och företagsledning				
	Antal styrelseledamöter	4	4	4	4
	varav kvinnor	-	-	-	-
	varav män	4	4	4	4
	Antal övriga befattningshavare inkl. VD	2	2	2	2
	varav kvinnor	-	-	-	-
	varav män	2	2	2	2
	Av koncernens personalkostnader har 12 379 KSEK 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	
Tommy Marklund, ordförande	1 411	-	-	1 411	1*
Patrik Oja, styrelseledamot	2 054	-	-	2 054	1*
David Lehto, styrelseledamot och anställd	1 091	76	189	1 356	
Runar Söderholm, styrelseledamot och VD	1 570	-	293	1 863	
Övriga ledande befattningshavare 2*	8 772	-	1 631	10 404	
	14 898	76	2 113	17 087	

1* Har fakturerats via bolag

2* 4 personer (1)

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Bolagets ledande befattningshavare inkl styrelseledamöter uppbar under 2015 sammanlagt 17,1mkr (1,0) 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 2015 gjordes reserveringar avseende pensioner till ledande befattningshavare med 1 051 tkr (296).

Bolaget gör avsättningar till pensioner motsvarande tjänstepension ITP1.

KONCERNEN

MODERBOLAGET

Not 7

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränta koncern	-	-	257	84
Ränteintäkter	4 542	35	195	-
	4 542	35	452	84

Not 8

Räntekostnader och liknande resultatposter

Övriga räntekostnader	75 472	1 250	35 152	256
Räntekostnader Koncern	-	-	6 127	174
	75 472	1 250	41 279	430

Not 9

Närstående transaktion

En extra bolagsstämma beslutade den 30 september 2015 om överlåtelse av samtliga aktier i de indirekt helägda bolagen Concent Hälsovägen AB, org. nr. 556999-9500, och Concent Pendlingen AB, org. nr 556833-9203 till Nischer AB (publ) för en total köpeskilling om 151,2 mkr, varav 66 mkr erläggs vid tillträdet av aktierna och 85,2 mkr erläggs efter godkänd slutbesiktning av de byggnader som ska uppföras på fastigheterna. Vid tillfället för överlåtelsen hade Bolagets styrelse bestämmande inflytande över Nischer AB (publ), därav erfordrades stämmobeslut. Den totala köpeskillingen är bedömd marknadsmässig och satt efter oberoende värderingar som Styrelsen för Bolaget har låtit inhämta.



		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Not 10	Skatt på årets resultat Koncernen				
	Översiktlig				
	Aktuell skatt	-203	-		
	Uppskjuten skatt	781	3 046		
		578	3 046		
	Avstämning av effektiv skatt				
	Resultat före skatt	128 836	168 688	-51 017	225 285
	Skattekostnad 22,00% (22,00%)	-28 344	-37 111	11 224	-49 563
	Skatteeffekt av:				
	Ej avdragsgilla kostnader	-	-92	-235	-66
	Ej skattepliktiga intäkter	4	-	-	49 627
	Skattemässiga justeringar	28 137	39 382	-	-
	Summa	-203	2 179		
	Underskottsavdrag som nyttjas i år	585	-	10 989	-2
	I år uppkomna underskottsavdrag			-10 989	-
	Avrundningsdifferens			-	2
	Summa			-	-
Not 11	Goodwill				
	Ingående anskaffningsvärde	407 996	-	-	-
	Inköp	1 967	487 204	-	-
	Genom förvärv av dotterföretag	-	9 960	-	-
	Justering förvärvsanalys		-89 168	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	409 963	407 996	-	-
	Ingående avskrivningar	-15 707	-	-	-
	Försäljningar/utrangeringar	-247	-	-	-
	Genom förvärv av dotterföretag		-555	-	-
	Årets avskrivningar	-41 618	-15 152	-	-
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 572	-15 707	-	-
	Utgående redovisat värde	352 391	392 289	-	-
Not 12	Byggnader och mark				
	Ingående anskaffningsvärde	-	-	-	-
	Inköp	137 015	-	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	137 015	-	-	-
	Ingående avskrivningar	-	-	-	-
	Genom förvärv av dotterföretag	-64	-	-	-
	Årets avskrivningar	-21	-	-	-
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-85	-	-	-
	Utgående redovisat värde	136 930	-	-	-
	Redovisat värde byggnader	983	-	-	-
	Redovisat värde mark	135 947	-	-	-
	Summa	136 930	-	-	-



		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Not 13	Maskiner och andra tekniska anläggningar				
	Ingående anskaffningsvärde	2 397	-	-	-
	Inköp	-	2 397	-	-
	Omklassificeringar	-2 397	-	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	2 397	-	-
	Ingående avskrivningar	-389	-	-	-
	Genom förvärv av dotterföretag	-	-12	-	-
	Omklassificeringar	389	-	-	-
	Årets avskrivningar	-	-377	-	-
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-389	-	-
	Utgående redovisat värde	-	2 008	-	-
Not 14	Inventarier, verktyg och installationer				
	Inköp	29	-	-	-
	Försäljningar/utrangeringar	-159	-	-	-
	Omklassificeringar	2 397	-	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 267	-	-	-
	Försäljningar/utrangeringar	24	-	-	-
	Omklassificeringar	-389	-	-	-
	Årets avskrivningar	-472	-	-	-
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-837	-	-	-
	Utgående redovisat värde	1 430	-	-	-
Not 15	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar				
	Ingående anskaffningsvärde	39 700	-	-	-
	Inköp	-	31 269	-	-
	Inköp genom förvärv	-	8 431	-	-
	Omklassificeringar	-39 700	-	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	39 700	-	-
	Utgående redovisat värde	-	39 700	-	-



MODERBOLAGET

Not 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

2015-12-31 2014-12-31

Företag Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	
Concent Utveckling Holding AB 556970-9925	Stockholm	500 100,00%	500 000	500 000
Concent AB 556561-8492	Stockholm	1 000 100,00%	61 210	30 850
Concent Utveckling Holding 2 AB 559031-2038	Stockholm	100 100,00%	50	-
			561 260	530 850

UPPGIFTER OM EGET KAPITAL OCH RESULTAT

Företag	Eget kapital	Resultat
Concent Utveckling Holding AB	75 415	67 250
Concent AB	34 191	3 516
Concent Utveckling Holding 2 AB	35	-15
Ingående anskaffningsvärde	530 850	-
Inköp	30 410	530 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	561 260	530 850
Utgående redovisat värde	561 260	530 850



ANDELAR I KONCERNBOLAG

Not 17

FÖRETAG

Företag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel
Concent AB	556561-8492	Stockholm	100%
Concent Fastighet AB	556969-6858	Stockholm	100%
Concent Utveckling Holding 2 AB	559031-2038	Stockholm	100%
Concent Utveckling 13 AB	559031-2046	Stockholm	100%
Concent Utveckling 14 AB	559031-2079	Stockholm	100%
Concent Utveckling Holding AB	556970-9925	Stockholm	100%
Concent Utveckling 12 AB	559029-4111	Stockholm	100%
Concent Utveckling 9 AB	556989-1624	Stockholm	100%
- <i>Concent Knivsta AB</i>	559015-9793	Stockholm	100%
Concent Utveckling 8 AB	556989-1632	Stockholm	100%
- <i>Concent Flygplatshotellet AB</i>	559011-2495	Stockholm	100%
- <i>Lysekil Strand AB</i>	556894-5025	Stockholm	100%
Concent Fastighet 4 AB	556944-3384	Stockholm	100%
Concent Utveckling 11 AB	559015-2418	Stockholm	100%
- <i>Växjö/Karlstad Fastigheter AB</i>	556942-8765	Stockholm	100%
- <i>Övre Tureholm Fastighets AB</i>	556858-6746	Stockholm	100%
Concent Utveckling 1 AB	556970-9933	Stockholm	100%
- <i>Strandsundet Fastigheter AB</i>	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%
- <i>Concent Utveckling 3</i>	556971-0006	Stockholm	100%
- <i>Concent Hotel AB</i>	556936-8128	Stockholm	100%
- <i>Concent Parking AB</i>	556903-3599	Stockholm	100%
- <i>Barents Center Arena AB</i>	556907-6283	Stockholm	100%
- <i>Concent Utveckling 2 AB</i>	556970-9990	Stockholm	100%
- <i>Concent Commercial AB</i>	556936-8151	Stockholm	90%
- <i>Quagg AB</i>	556988-0510	Stockholm	100%
- <i>Östermyra Bruk AB</i>	556982-9178	Stockholm	100%



UPPSKJUTEN SKATT

Not 18 **KONCERNEN**

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

2014-12-31

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld			
Underskottsavdrag	0	21 577	21 577

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår till 34 mkr

ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

2015-12-31

2014-12-31

Not 19 **KONCERNEN**

Ingående anskaffningsvärde	68 200	-
Tillkommande fordringar	164 490	296
Genom förvärv av dotterföretag	-	67 904

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 232 690 68 200

Utgående redovisat värde 232 690 68 200

MODERBOLAGET

Ingående anskaffningsvärde	296	-
Nya insättningar	1 051	296

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 1 347 296

Utgående redovisat värde 1 347 296

Fordran på närläggande uppgår till 171 299. Av dessa belöper 47 029 med ränta mellan 5,5% - 9,75%. Resterande belopp uppgående till 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	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Not 20	Pågående arbeten				
	Ingående anskaffningsvärde	937	-	-	-
	Omklassificering från anläggningstillgång	39 700	-	-	-
	Nedlagda kostnader under året	28 601	937	-	-
		69 238	937	-	-
Not 21	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Förutbetalda hyror	812	899	-	-
	Förutbetalda kostnader	218	1 655	114	-
	Upplupna intäkter	392	-	-	-
	Upplupna ränteintäkter	3 099	-	164	80
	Övriga poster	-	-	-	1 100
		4 521	2 554	278	1 180





AKTIEKAPITAL

Not 23 Upplysningar om aktiekapital

Aktiekapitalet uppgår till 510 047,49 SEK med ett kvotvärde om 0,006 SEK.
Totalt 83 711 526 aktier varav
6 300 000 A aktier med röstetal 10
75 762 484 B aktier med röstetal 1 samt
1 649 042 preferensaktier med röstetal 1.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31

Not 24 Övriga avsättningar

Avsättning för direktpension	1 347	296	1 347	296
	1 347	296	1 347	296

Not 25 Långfristiga skulder

Amortering inom 2 till 5 år	6 844	-	6 844	-
	6 844	-	6 844	-

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 764	4 500	29	166
Upplupna semesterlöner	1 415	1 394	-	142
Upplupna sociala avgifter	627	495	182	45
Övriga poster	2 008	2 654	1 500	378
	9 814	9 043	1 711	731

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	42 095	15 706	-	-
Resultat vid avyttring av koncernföretag 1)	-243 496	19 674	-	-
Avsättningar	1 051	296	1 051	296
	-200 350	35 676	1 051	296

1) Avser avyttring av koncernföretag vilka innehåller utvecklingsprojekt och som delvis avyttrats mot revers under år 2014 och 2015. Reverserna löper med årlig ränta om mellan 5,5 - 9,75% och uppgår totalt till 64,5 mkr. Resterande belopp uppgående till 163,2 mkr 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	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Not 28	Förvärv och avyttring av koncernföretag				
	Förvärv av koncernföretag				
	Immateriella anläggningstillgångar	-	10 833		
	Materiella anläggningstillgångar	87 834	32 566		
	Kortfristiga fordringar	263	120 829		
	Likvida medel	1 575	777		
	Summa tillgångar	89 672	165 005		
	Avsättningar	5 825	-		
	Kortfristiga skulder	19 789	127 033		
	Summa minoritet, skulder och avsättningar	25 614	127 033		
	Köpeskilling	64 058	522 750		
	Avgår säljarrevers	-	-495 475		
	Utbetald köpeskilling	64 058	27 275		
	Avgår likvida medel i de förvärvade verksamheterna	-1 575	-777		
	Påverkan på likvida medel	62 483	26 498		
	Försäljning av andelar i koncernföretag				
	Immateriella anläggningstillgångar	17 958	-		
	Materiella anläggningstillgångar	3 890	15 542		
	Kortfristiga fordringar	186 342	75		
	Likvida medel	6 412	75		
	Summa tillgångar	214 602	15 692		
	Minoritet	20 606	-		
	Långfristiga skulder	153 056	-		
	Kortfristiga skulder	18 637	15 650		
	Summa minoritet, skulder och avsättningar	192 299	15 650		
	Försäljningspris	280 272	225 625		
	Avgår säljarreverser	-171 299	-204 148		
	Erhållen köpeskilling	108 973	21 477		
	Avgår likvida medel	-6 412	-75		
	Påverkan på likvida medel	102 561	21 402		
Not 29	Likvida medel				
	Kassa och bank	14 565	5 501	3 386	18
	Spärrade bankmedel	50	50	50	50
		14 615	5 551	3 436	68



Aktien och ägare

Bolagets stamaktier noterades på NGM Nordic MTF den 7 juli 2015 under kortnamnet COHO MTF. Aktiekapitalet i Concent uppgår till **510 047,49 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 **1 649 042 preferensaktier** med ett röstvärde om 1, var och en med ett kvotvärde om 0,006 SEK.

AKTIEÄGARE

Per 30 december 2015 uppgick antalet aktieägare enligt den offentliga aktieboken till 481 stycken.

Namn	AK PR	AK A	AK B	Kapital %	Röster %
Think Capital AB	38 190	0	24 401 055	29,14	17,39
Fasania AB	0	0	6 968 914	8,31	4,96
Industriq AB	0	0	6 222 216	7,42	4,43
Sjosalfar AB	0	1 575 000	4 500 000	7,24	14,41
Tigerstedt Förvaltning AB	0	1 575 000	2 093 995	4,38	12,7
Rönnskärs BÅK	0	1 575 000	2 093 995	4,38	12,7
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	0	0	2 385 922	2,85	1,7
Skaune Aktieinvest AB	0	1 575 000	452 746	2,42	11,53
Björn Sahlström	0		1 744 803	2,08	1,24
Quantum Leben AG	0	0	1 231 294	1,47	0,88



Styrelse



Tommy Marklund
Styrelseordförande



Runar Söderholm
Styrelseledamot



David Lehto
Styrelseledamot



Patrik Oja
Styrelseledamot

Ledning



Runar Söderholm
VD



Kristina Hanna
CFO



Catrine Loqvist
HR-chef



Nina Ekman
Marknadschef



Anders Skytte Olsson
Chefsjurist



Sara Johansson
Fastighetsutvecklingschef



Michel Fatehnia
Chef Construction Management





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 2016-06-27

Stockholm 2016-04-21

Tommy Marklund,
Ordförande

David Lehto
Styrelseledamot

Patrik Oja,
Styrelseledamot

Runar Söderholm,
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-21

KPMG AB

Mattias Lötborn
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Concert Holding AB (publ), org. nr 556965-5671

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Concert Holding AB (publ) för år 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 28 - 66.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningstjänster som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppgifter i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Concert Holding AB (publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvaret har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förfallanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ansättningskyddad mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 21 april 2016

KPMG AB

Mats Löbom
Auktoriserad revisor



KONTAKT

Runar Söderholm

VD

Telefon: 070-090 14 35

e-post: runar.soderholm@concent.se

Kristina Hanna

CFO

Telefon: 073-520 17 50

e-post: kristina.hanna@concent.se

Concent Holding AB

Sergels Torg 12

111 57 Stockholm

Telefon: 08-509 080 00

www.concent.se

FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015, 22 april 2016

Delårsrapport för perioden jan-mar 2016, 20 maj 2016

Delårsårsrapport för jan-jun 2016, 19 augusti 2016

Delårsrapport för jan-sept 2016, 18 november 2016

Årstämma kommer att hållas 27 juni 2016



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