



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ
Januari – December 2017
Concent Holding AB (publ.)





Innehåll

Perioden i korthet	4
Väsentliga händelser <i>under</i> perioden	5
Väsentliga händelser <i>efter</i> perioden	8
VD har ordet	9
Projektportfölj pågående	10
Projektportfölj referensprojekt.....	15
Bokslut	21
Koncernens resultaträkning i sammandrag.....	22
Koncernens balansräkning i sammandrag.....	23
Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag	24
Kassaflödesanalys för koncernen	25
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	26
Moderbolagets balansräkning i sammandrag.....	27
Moderbolagets förändring i eget kapital i sammandrag	28
Kassaflödesanalys för moderbolaget.....	29
Finansiell utveckling.....	30
Aktien och ägare	34
Kontaktinformation.....	35



PERIODEN I KORTHET

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL - KONCERNEN

	jul-dec 2017	jul-dec 2016	helår 2017	helår 2016
Nettoomsättning, mkr	267,3	-205,5	267,3	-169,5
Rörelseresultat, mkr	189,8	-509,9	57,9	-545,2
Periodens resultat, mkr	157,8	-556,1	-31,9	-614,1
Balansomslutning, mkr	344,1	793,5	344,1	793,5
Eget kapital, mkr	41,6	77,8	41,6	77,8
Soliditet (%)	12,1%	9,8%	12,1%	9,8%
Resultat per stamaktie, kr	1,87	-6,60	-0,38	-7,29
Genomsnittligt antal aktier i tusental	84 214	84 214	84 214	84 214

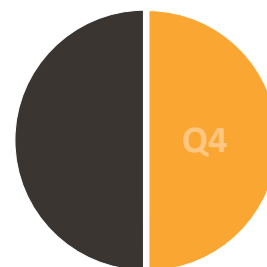
FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL - MODERBOLAG

	jul-dec 2017	jul-dec 2016	helår 2017	helår 2016
Nettoomsättning, mkr	2,1	-333,8	2,1	-331,8
Rörelseresultat, mkr	38,8	-343,6	29,0	-349,9
Periodens resultat, mkr	117,4	-353,2	-24,8	-352,2
Balansomslutning, mkr	423,7	566,6	423,7	566,6
Eget kapital, mkr	153,7	182,8	153,7	182,8
Soliditet (%)	36,3%	32,3%	36,3%	32,3%
Resultat per stamaktie, kr	1,39	-4,19	-0,29	-4,18
Genomsnittligt antal aktier i tusental	84 214	84 214	84 214	84 214





VÄSENTLIGA HÄNDELSE under PERIODEN



Concent Holding AB (publ) benämns nedan som "Concent" eller "Bolaget".

- Huvudägaren, familjen Fahlander, tecknade i februari avtal om att sälja samtliga sina A- och B-aktier i bolaget till Björn Sahlström och Gustaf Leijonhufvud. I samband med denna försäljning eftergav säljaren en fordran genom ovillkorat aktieägartillskott på 185 mkr vilket avsevärt förbättrade bolagets finansiella ställning.
- Henrik Gidmark tillträdde den 8 februari som tillförordnad VD då Matias Lindberg slutade.
- I februari gav en grupp aktieägare bolaget ett lån för att lösa den akuta likviditetssituationen.
- Runar Söderholm lämnade sitt styrelseuppdrag den 21 februari då han fått anställning i konkurrerande bolag.
- Bolaget meddelade den 21 februari att diskussioner med den tilltänkta köparen av projektet Barents Center inleddes på initiativ från köparen avseende vissa planerade förändringar i den legala strukturen för förvärvet. Detta skulle medföra en senareläggning av tillträdet.
- Vid en extra bolagsstämma den 23 februari valdes en ny styrelse bestående av Björn Sahlström, Gustaf Leijonhufvud samt Anders Öinert. Björn Sahlström valdes som styrelsens ordförande. Sven Kallstenius och Pontus Gustafsson lämnade sina styrelseuppdrag.
- Anders Öinert lämnade sitt styrelseuppdrag den 17 mars. Anledningen till utträdet var att hans styrelseuppdrag konkurrerade med andra åtaganden.
- Henrik Gidmark lämnade sin tjänst den 24 mars för att 1 april tillträda en annan tjänst.
- Gustaf Leijonhufvud lämnade sitt styrelseuppdrag den 30 mars. Anledningen till utträdet var att han och Björn Sahlström hade olika uppfattningar om bolagets framtid.
- Bolaget sköt upp utdelningen på preferensaktierna även för första kvartalet. Skälet till styrelsens beslut var att bolagets ansträngda likviditet inte möjliggjorde genomförandet av dessa utbetalningar.
- Concent Utveckling Holding 3 AB (publ) betalade inte räntebetalningen enligt villkoren på ränteförfallodagen för det första kvartalet, den 29 mars 2017. Skälet till den uteblivna räntebetalningen på obligationslånet var bolagets ansträngda likviditet. Enligt villkoren för obligationslånet innebar den uteblivna betalningen att lånet kunde sägas upp i förtid på begäran av obligationsinnehavarna.
- Bolaget meddelade den 31 mars att förhandlingarna med den tilltänkta köparens tillträde av projektet Barents Center skulle fortlöpa tills vidare då köpare och säljare ännu inte kommit överens om den legala strukturen för förvärvet.





- Bolaget avtalade i april om en överlåtelse av stora delar av hela koncernens projektportfölj, strukturaffären. Förvärvaren av projektportföljen var ett nystartat bolag, Grundingen Fastighets AB, initialt kontrollerat av JOOL Invest AB. JOOL Invest AB jämte andra bolag inom JOOL-koncernen skulle i samband med transaktionens genomförande konvertera samtliga sina fordringar mot bolaget uppgående till ca 50 mkr till eget kapital i Grundingen. Fram till transaktionens genomförande erhöll bolaget, som en del i uppgörelsen avseende transaktionen, en likviditetsfinansiering om 37 mkr. I samband med förvärvet föreslogs att relevanta fordringshavare skulle konvertera sina fordringar gentemot koncernen mot nyemitterade aktier i Grundingen. Koncernens skuldbörda hade den senaste tiden varit stor och dyr vilket i sin tur föranledde transaktionen. Styrelsen kom efter noga överväganden fram till att transaktionen var den enda möjligheten för bolagets överlevnad, samt möjlighet till en hantering av investerarnas fordringar. Transaktionen godkändes av bolagsstämman den 24 april. Transaktionen var vidare villkorad av bland annat tillfredställande due diligence och finansiering, samt godkännande av Bolagets större långivare och innehavarna av obligationerna.
- Den 11 april tecknades det omförhandlade avtalet med den tilltänkta köparen om avyttringen av projektet Barents Center. Tillträdet var villkorat av Köparens finansiering av förvärvet och skulle ske så snart som möjligt, dock senast 30 juni 2017. Tidigare avtal om försäljning och tillträde av Barents Center med en initial köpeskillning om 279 mkr förföll med anledning att villkoren för en försäljning inte uppfylldes den 31 mars 2017. Köpeskillningen motsvarade den tidigare avtalade. I tidigare avtal skulle Concent lösa obligationslånet emedan det nya innebar att köparen övertog skyldigheten att lösa obligationslånet.
- Bolaget avtalade med Preservia Fastigheter AB om parternas samtliga mellanhavanden vilket innebar att Preservia övertog ansvaret för projekten i Bålsta och Gävle. De tidigare ingångna projektutvecklingsavtalen blev därmed inte längre gällande mellan parterna och Bolaget är vid färdigställandet av projekten berättigade till en tilläggsköpeskillning om totalt 28 mkr. Detta får effekt på resultatet om en kostnad på ca 80 mkr.
- Vid den extra bolagsstämma som hölls den 24 april valdes den nya styrelsen bestående av Peter Gustafsson, Björn Sahlström och Eva Lotta Berg Ljungsström. Peter Gustafsson valdes till styrelsens ordförande.
- Den 9 maj publicerade Bolaget årsredovisningen för 2016.
- Den 10 maj meddelade Bolaget att Bolaget fortsättningsvis skulle offentliggöra bokslutskommuniké samt halvårsrapport i enlighet med gällande regelverk, istället för som tidigare varje kvartal.
- Den 11 maj meddelade Bolaget att chefsjuristen Anders Skytte Olsson lämnat Concent på egen begäran.
- Vid årsstämman den 23 maj fastställdes resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och koncernen och stämman beslutade om att balansera bolagets resultat, 182 mkr, i ny räkning. Således lämnades inte någon utdelning på preferensaktier eller stamaktier för räkenskapsåret 2016. Stämman beviljade inte tidigare styrelseledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för förvaltningen 2016. Vidare beslutades om omval av Peter Gustafsson, Björn Sahlström och Eva-Lotta Berg Ljungström. Peter Gustafsson valdes som styrelsens ordförande. Mazars omvaldes som bolagets revisor med Johan Kaijser som huvudansvarig revisor.
- Den 30 juni meddelade Bolaget att köparens tillträde av projektet Barents Center förlängts till senast den 12 september på i övrigt oförändrade villkor.





- Den 7 juli meddelade Bolaget att Koncernen initierat skriftliga fordringshavarmöten inom ramen för Koncernens olika skuldinstrument i syfte att relevanta fordringshavare skulle ges en möjlighet att godkänna såväl strukturaffären som den efterföljande konverteringen.
- Den 16 augusti meddelade bolaget att en erforderlig majoritet av relevanta fordringshavare godkänt såväl strukturaffären som den efterföljande konverteringen av fordringar till nyemitterade aktier i Grundingen. Tillträdet beräknades kunna ske i september.
- Den 6 september meddelade bolaget att koncernbolaget Östermyra Bruk AB (publ) begärt en förlängning av obligationslånet om 200 mkr, emitterat den 12 september 2016, med en slutlig förfallodag den 12 september 2017. Detta då den tilltänkta köparen av Barents Center meddelat att finansiering ej erhållits och att tillträde till projektet inte kunde ske den 12 september 2017. Således skulle inte obligationslånet kunna återbetalas på förfallodagen. Förlängningen begärdes med tre månader samt en möjlighet till ytterligare förlängning om en månad åt gången vid två tillfällen. Den 22 september meddelade bolaget att obligationsinnehavarna godkänt förlängningen.
- Den 11 oktober meddelade Bolaget att koncernbolaget Concent Utveckling Holding 3 (publ) ansökt om avnotering av obligationen mot bakgrund av den förestående strukturaffären. Avnoteringen skedde efter handelsdagens slut onsdagen den 11 oktober.
- Den 13 oktober meddelade Bolaget att strukturaffären genomförts genom att de avyttrade dotterbolagen tillträtts av förvärvaren Grundingen Fastighets AB. Totalt sett innebar strukturaffären att koncernen löste lån uppgående till cirka 388 mkr. I och med att Grundingen övertog projekten skulle Grundingen även att stå för de upparbetade kostnaderna om cirka 30 mkr som tillhörde de avyttrade projekten och tidigare belastat koncernens resultat. Koncernen behöll projekten Barents Center samt Manstorps Ångar i Linköping.
- Den 1 november meddelade Bolaget att uppdragsavtalet med Mangold Fondkommission AB som likviditetsgarant för såväl stamaktien som preferensaktien som är noterade på NGM Nordic MTF avslutats.
- Den 5 december meddelade Bolaget att koncernbolaget Östermyra Bruk AB utnyttjat möjligheten att förlänga obligationslånet, om cirka 200 mkr, till den 12 januari 2018.





VÄSENTLIGA HÄNDELSER

efter PERIODEN

- Den 3 januari meddelade Bolaget att koncernbolaget Östermyra Bruk AB utnyttjat möjligheten att förlänga obligationslånet, om cirka 200 mkr, till den 12 februari 2018.
- Den 8 februari meddelade Bolaget att koncernbolaget Östermyra Bruk ABs återbetalning av obligationslånet inte skulle ske enligt obligationsvillkoren på förfallodagen den 12 februari 2018. Vidare meddelades att Östermyra under en tid arbetat med att sammanställa ett förslag till obligationsinnehavarna under obligationslånet avseende den fortsatta driften av Östermyra, hanteringen av obligationslånet och utvecklingen av Barents Center. Bolaget meddelade även att förslaget och villkoren för detta skulle kommuniceras till obligationsinnehavarna så snart förslaget och villkoren färdigställts.
- Den 15 februari meddelade Bolaget att offentliggörandet av bokslutskommunikén skjöts upp till den 27 februari 2018. Anledningen härtill var att koncernen har behövt lägga mer resurser på arbetet med projekten vilket innebär att bokslutet skulle färdigställas senare än vad som tidigare har beräknats.
- Den 27 februari meddelade Bolaget att koncernbolaget Östermyra Bruk AB initierat ett skriftligt förfarande inom ramen för Östermyras obligationslån med syfte att möjliggöra slutförandet av Barents Center. I korthet föreslås obligationsinnehavarna godkänna att den moderbolagsborgen som Bolaget har lämnat upphör samt att obligationsinnehavarnas fordringar under obligationslånet konverteras till nya preferensaktier i ett nybildat holdingbolag som vid konverteringstidpunkten äger samtliga aktier i Östermyra. Konverteringen av obligationslånet till preferensaktier föreslås vara villkorad av att Östermyra har säkrat finansiering med ett belopp som garanterar byggstart, dels och att Bolaget konverterar sin fordran på Östermyra om nominellt ca 49 mkr till stamaktier i holdingbolaget. Preferensaktierna ger företräde vid eventuell vinst upp till belopp motsvarande den konverterade skulden. Eventuell ytterligare vinst delas 45/55 mellan preferensaktierna och stamaktierna. Preferensaktierna kommer att representera ca 83 procent av det totala antalet röster i holdingbolaget. Röstningsförfarandet beräknas avslutas den 16 mars 2018.





VD HAR ORDET

Året som gått har varit otroligt händelserikt och utmanande för Concent, bolagets styrelse och medarbetare. Huvuddelen av tiden har ägnats åt att försöka rädda bolaget och dess projekt ur den tuffa ekonomiska situation som bolaget försatts i till följd av många år av misskötsel. Strukturaffären blev, på grund av en rad praktiska omständigheter, en utdragen process men till slut kunde den i oktober genomföras genom att köparen tillträdde de avyttrade bolagen. Därmed löste koncernen skulder uppgående till 388 mkr.

Efter att strukturaffären genomförts var det dags att ta tag i nästa stora projekt – Barents Center i Haparanda. Det visade sig under året att den tilltänkta köparen inte skulle fullfölja förvärvet vilket innebar att Barents Center åter skulle hamna i Concents knä. Projektet har funnits inom koncernen sedan 2014 och även om många åtgärder har företagits har det av olika anledningar inte blivit mer än en grop av projektet. Vi beklagar framför allt att kommunen som inte fått sin utlovade multiarena och gymnasieskola. Det är ledsamt att projektet inte hanterats bättre av tidigare ansvariga, men för dagens Concent har det inneburit en stimulerande utmaning i att färdigställa Barents Center.

Sedan i oktober har vi gått från att endast ha en vag uppfattning om vad Barents Center är till att, efter många timmars genomgång av mer eller mindre svärgenomtränglig och framförallt extremt omfattande materia, ha en bra bild av vad Barents Center förhoppningsvis kommer att bli. Denna bakgrund ger oss nu möjligheterna att utveckla ett realistiskt förslag som är anpassat till verkligheten utan att göra avkall på de grundläggande goda tankarna kring ett stadsmässigt byggande, en nytänkande skollösning och en arena användbar för många ändamål. En pulserande framtidsinriktad mötesplats för Haparanda, Tornio och hela regionen.

Eftersom försäljningen av Barents Center inte blev av uppstod frågan hur koncernen skulle lösa obligationslånet som upptagits av koncernbolaget Östermyra Bruk AB (bolaget som äger fastigheterna i Haparanda) och som efter en godkänd förlängning slutligen skulle förfalla i februari 2018. Efter noggrant övervägande bestämde Concents styrelse att förslaget



som gick ut den 27 februari 2018, innebärandes att obligationsinnehavarna erbjuds att konvertera sina fordringar till nyemitterade preferensaktier i ett nybildat holdingbolag som vid konverteringstidpunkten äger samtliga aktier i Östermyra Bruk, är det förslag som ger Barents Center bäst framtidsutsikter. Förslaget innebär att obligationsinnehavarna, efter att projektet realiserats, först får tillbaka sina utlånade pengar, därefter får Concent ta del av en eventuell framtida vinst. Förslaget medför också att Concent kommer att fortsätta driva projektet fram till att projektet avyttras till en långsiktig ägare. Förverkligandet av Barents Center är dock avhängigt av att obligationsinnehavarna röstar ja till förslaget och att projektet får erforderlig finansiering.

Övrig tid har ägnats åt projektet i Linköping och fortsatt arbete med vår interna granskning av hur bolaget hamnade i den kritiska situation som kulminerade under hösten 2016. Av flera skäl har granskningen inte kunnat slutföras så skyndsamt som vi önskat. Dels på grund av att vi själva inte har de interna resurser som krävs samt de ekonomiska muskler som behövs för att anlita extern kompetens för ett så omfattande uppdrag. Vi hoppas dock kunna presentera något angående granskningen i samband med årsstämman.

Stockholm den 27 februari 2018

Björn Sahlström
Verkställande direktör

Projektportfölj

Pågående projekt 2017-12-31





Manstorp, Linköping

Nyproduktion av 90 väldisponerade hyresrätter.

I Lingham i Linköpings kommun utvecklar Concent ett kvarter med 90 väldisponerade hyresrätter i ett område som idag främst består av ägda bostäder. Projektet bidrar därmed till att uppfylla kommunens önskemål om ökad mångfald och varierande boendeformer i området.

Hyresrätterna ska fördelas på små tvåor och treor om 35-65 kvadratmeter. Området ligger intill pendeltågsstationen som kopplar ihop Lingham och Linköping och gör orten attraktiv för pendlare. Bostäderna kommer ha varierande höjder för att behålla vyn utöver åkrar, gårdar och skog.



PROJEKTFORM:	Hyresrätter
ANTAL BOSTÄDER:	90
STORLEK (BOA):	ca 4 900 m ²



Barents Center, Haparanda

En gränslös upplevelse i ett område som sjuder av potential.

I ett strategiskt läge bredvid IKEA, på gränsen mellan Haparanda och Tornio, utvecklar Concent en galleria med cirka 25 000 kvadratmeter handelsområde som vävs ihop med en multiarena och en gymnasieskola i en första byggnadsetapp som i förlängningen även kommer att omfatta hotell och ytterligare handels- och serviceytor. Centret blir en naturlig knutpunkt för det drygt 500 000 invånare.



PROJEKTFORM:	Multibyggnad
ANTAL BOSTÄDER:	-
STORLEK (LOA):	49 000 m ²



Hälsovägen, Huddinge

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

Intill Karolinska Sjukhuset i Huddinge, längs med Hälsovägen, bygger Concent 186 nya hyresrätter. Med tanke på den befintliga verksamheten i omgivningen utvecklas bostäderna med fokus på studenter och forskare. Lägenheterna kommer att vara små och yteffektiva och bestå av 1-3 rum och kök med ytor mellan cirka 30-55 kvadratmeter. Fastigheten får en spännande arkitektur, med bland annat gröna tak och lodrät växtbeklädnad.



PROJEKTFORM:	Hyresrätter/Bostadsrätter
ANTAL BOSTÄDER:	186
STORLEK (BOA):	7 200 m ²



Spektrumgången, Huddinge

Obrukad mark omvandlas till 35 nya bostadsrätter.

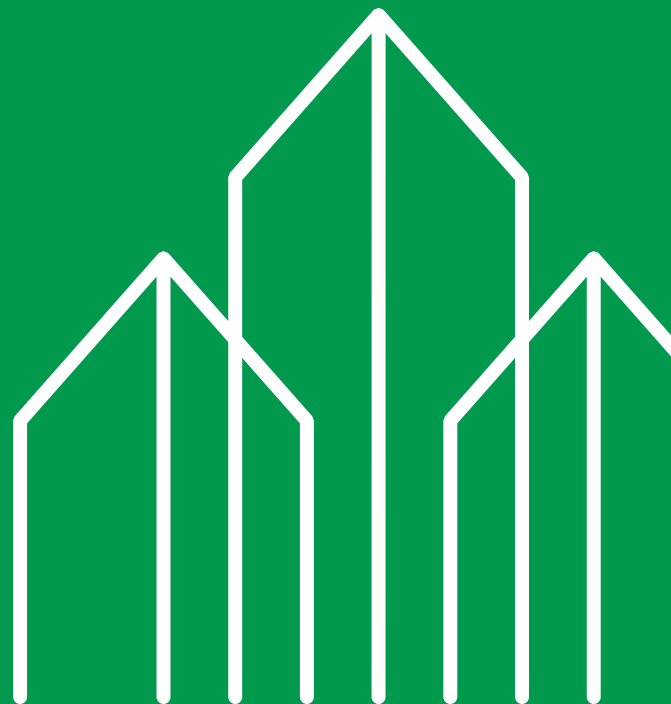
Längs med Spektrumgången i Huddinge uppför Concent cirka 35 nyproducerade radhus upplåtna med bostadsrätt. Concent har under arbetet med ett bostadsprojekt på Hälsovägen även sett över möjligheten till fortsatt exploatering av obrukad mark i Flemingsberg. Tack vare väl illustrerad tillgänglighet, påtänkta tekniska lösningar och god gestaltning fick Concent ytterligare en marktilldelning om 2 240 kvadratmeter i området. Det nya området omfattar 35 nya bostadsrätter fördelade mellan 2-5 rum och kök.



PROJEKTFORM:	Bostadsrätter
ANTAL BOSTÄDER:	35
STORLEK (BOA):	1 940 m ²

Projektportfölj

Referensprojekt





Smedby, Norrköping

154 bostadsrätter i symbios med naturen.



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



Valsjöberget, Åkersberga

Natur- och skärgårdsnära parhus och radhus.



PROJEKTFORM:	Bostadsrätter
ANTAL BOSTÄDER:	250
STORLEK (BOA):	25 000 m ²



Tureholm, Trosa

Lugn skärgårdssidyll 40 minuter från Stockholm.



PROJEKTFORM:	Bostadsrätter
ANTAL BOSTÄDER:	102
STORLEK (BOA):	12 800 m ²



Torslanda, Göteborg

Unikt boende invid Torslanda Golfklubb, med Västerhavet som granne.



PROJEKTFORM:	Bostadsrätter
ANTAL BOSTÄDER:	35
STORLEK (BOA):	3 200 m ²



Söderport, Norrköping

Nyproduktion av 175 bostadsrätter i Norrköping.



PROJEKTFORM:	Bostadsrätter/hyresrätter
ANTAL BOSTÄDER:	160
STORLEK (BOA):	9 500 m ²

Bokslut

Januari - December 2017





Koncernens resultaträkning i sammandrag

BELOPP i kSEK	jul-dec 2017	jul-dec 2016	helår 2017	helår 2016
Intäkter				
Nettoomsättning	267 330	-205 504	267 330	-169 538
Förändring av lager av exploateringsfastigheter	1 775	-	1 775	
Övriga rörelseintäkter	40 166	-22	40 394	-11
Summa intäkter	309 271	-205 526	309 499	-169 549
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	13 777	-105 086	-87 899	-138 380
Personalkostnader	-2 157	-17 217	-12 343	-34 467
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-131 132	-182 092	-151 351	-202 784
Rörelseresultat	189 759	-509 921	57 906	-545 180
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-4 625	2 571	-4 032	5 049
Räntekostnader och liknande resultatposter	-27 630	-48 710	-86 108	-73 931
Resultat efter finansiella poster	157 504	-556 060	-32 234	-614 062
Skatt	297	-	297	-2
Periodens resultat	157 801	-556 060	-31 937	-614 064
Hänförligt till				
Moderbolagets ägare	157 007	-555 530	-31 501	-618 135
Minoritetsintresse	794	-530	-436	4 071

BELOPP i kSEK	jul-dec 2017	jul-dec 2016	helår 2017	helår 2016
Resultat per aktie före och efter utspädning	1,87	-6,60	-0,38	-7,29
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning i tusental	84 214	84 214	84 214	84 214



Koncernens balansräkning i sammandrag

BELOPP i kSEK	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	-	150 000
Materiella anläggningstillgångar	-	1 262
Finansiella anläggningstillgångar	37 206	129 380
Summa anläggningstillgångar	37 206	280 642
Omsättningstillgångar		
Pågående arbeten och exploateringsfastigheter	232 102	367 219
Kortfristiga fordringar	45 840	141 455
Kassa och bank	28 987	4 222
Summa omsättningstillgångar	306 929	512 896
SUMMA TILLGÅNGAR	344 135	793 538
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	36 906	72 711
Minoritetsintresse	4 645	5 081
Summa eget kapital	41 551	77 792
Avsättningar		
Avsättning	16 835	80 733
Summa avsättningar	16 835	80 733
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	4 077	97 209
Summa långfristiga skulder	4 077	97 209
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	233 692	381 419
Övriga kortfristiga skulder	47 980	156 385
Summa kortfristiga skulder	281 672	537 804
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	344 135	793 538



Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

BELOPP i kSEK	Aktie -kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstemedel och årets resultat	Minoritet	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	513	195 083	-122 885	5 081	77 792
Justerad IB	513	195 083	-122 885	5 081	77 792
Nyemission	-	-	-	-	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Förändringar i koncernens sammansättning	-	-	-	-	-
Utdelning på preferensaktier	-	-	-4 303	-	-4 303
Periodens resultat	-	-	-31 501	-436	-31 937
Minoritetsintresse	-	-	-	-	-
Eget kapital 2017-12-31	513	195 083	-156 689	4 645	41 552

BELOPP i kSEK	Aktie -kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstemedel och årets resultat	Minoritet	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	510	150 522	326 495	1 010	478 537
Justerings resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-
Justerings förvärvsanalys	-	-	-	-	-
Justerad IB	510	150 522	326 495	1 010	478 537
Nyemission	3	44 561	-	-	44 564
Förändringar i koncernens sammansättning	-	-	-3	-	-3
Erhållna aktieägartillskott	-	-	185 625	-	185 625
Balanseras i ny räkning	-	-	-	-	-
Utdelning på preferensaktier	-	-	-16 867	-	-16 867
Periodens resultat	-	-	-618 135	4 071	-614 064
Eget kapital 2016-12-31	513	195 083	-122 885	5 081	77 792



Kassaflödesanalys för koncernen

BELOPP I KSEK	jul-dec 2017	jul-dec 2016	helår 2017	helår 2016
Rörelseresultat efter finansiella poster	157 504	-556 060	-32 234	-614 062
Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar	46 086	182 092	151 262	202 784
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-172 495	261 335	-217 897	261 335
Skillnad mellan bokförd och erlagd ränta	-1 712	-	-1 712	-
Betald inkomstskatt	-569	-142	-948	130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	28 814	-112 775	-101 529	-149 813
Förändringar av varulager	-22 177	-145 070	-31 602	-145 070
Förändringar av rörelsefordringar	-22 987	78 891	80 114	415
Förändringar av rörelseskulder	59 738	42 755	37 312	10 406
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	14 574	-23 424	85 824	-134 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	43 388	-136 199	-15 705	-284 062
Investeringsverksamheten				
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	7	93	-	93
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Investeringar i dotterföretag	-	51	-	-37 349
Försäljning av dotterföretag	36 569	34 972	36 569	34 972
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-3 500	12 901	-	45 314
Investeringar av finansiella tillgångar och räntebärande fordringar	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	33 076	48 017	36 569	43 030
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-48 466	87 096	7 000	198 642
Amortering lån	-3 100	-	-3 100	-
Nyemission i moderföretag och dotterföretag	-	-7 840	-	31 997
Förändringar av räntebärande kortfristiga skulder	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-51 566	79 256	3 900	230 639
PERIODENS KASSAFLÖDE	24 898	-8 926	24 764	-10 393
Likvida medel vid periodens början	4 088	13 147	4 222	14 614
Likvida medel vid periodens slut	28 986	4 221	28 986	4 221



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

BELOPP i kSEK	jul-dec 2017	jul-dec 2016	helår 2017	helår 2016
Nettoomsättning	2 149	-333 752	2 149	-331 830
Övriga rörelseintäkter	45 954	-	45 977	-
Summa intäkter	48 103	-333 752	48 126	-331 830
Övriga externa kostnader	-8 837	-4 795	-15 793	-10 269
Personalkostnader	-447	-5 045	-3 354	-7 774
Rörelseresultat	38 819	-343 592	28 979	-349 873
Realisationsresultat	84 435	-	84 435	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-	-	-127 641	-
Övriga ränteintäkter	-96	130	497	130
Övriga räntekostnader	-6 552	-20 722	-13 531	-25 472
Resultat efter finansiella poster	116 606	-364 184	-27 261	-375 215
Erhållet koncernbidrag	779	11 000	2 437	23 000
Skatt	-	-	-	-2
Periodens resultat	117 385	-353 184	-24 824	-352 217



Moderbolagets balansräkning i sammandrag

BELOPP i kSEK	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar	335 081	462 722
Summa anläggningstillgångar	335 081	462 722
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	88 293	103 550
Kassa och bank	358	287
Summa omsättningstillgångar	88 651	103 837
SUMMA TILLGÅNGAR	423 732	566 559
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	153 655	182 782
Summa eget kapital	153 655	182 782
Avsättningar		
Avsättning	1 835	1 347
Summa avsättningar	1 835	1 347
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	4 076	451
Summa långfristiga skulder	4 076	451
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	41 262
Övriga kortfristiga skulder	264 166	340 717
Summa kortfristiga skulder	264 166	381 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	423 732	566 559



Moderbolagets förändring i eget kapital i sammandrag

BELOPP i kSEK	Aktie- kapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. aktieägartillskott	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	513	194 560	339 926	-352 217	182 269
Nyemission	-	-	-	-	-
Disposition av föregående års resultat	-	-	-352 217	352 217	-
Utdelning preferensaktier	-	-	- 4 303	-	- 4 303
Periodens resultat	-	-	-	-24 824	-24 824
Eget kapital 2017-12-31	513	194 560	-16 594	-24 824	153 142

BELOPP i kSEK	Aktie- kapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. aktieägartillskott	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	510	150 022	222 185	-51 017	321 190
Nyemission	3	44 538	-	-	44 538
Disposition av föregående års resultat	-	-	-51 017	51 017	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	185 625	-	185 625
Utdelning preferensaktier	-	-	-16 867	-	-16 867
Periodens resultat	-	-	-	-352 217	-352 217
Eget kapital 2016-12-31	513	194 560	339 926	-352 217	182 269



Kassaflödesanalys för moderbolaget

BELOPP i kSEK	jul-dec 2017	jul-dec 2016	helår 2017	helår 2016
Rörelseresultat efter finansiella poster	116 605	-364 184	-27 262	-375 215
Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar	-96	113 191	127 641	113 191
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-129 917	162 625	-129 917	162 625
Avsättningar till pensioner	-	-	-	-
Skillnad mellan bokförd och erlagd ränta	11 808	-	11 808	-
Betald inkomstskatt	-171	-225	-	-224
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 771	-88 593	-17 730	-99 623
Förändringar av varulager	-	-	-	-
Förändringar av rörelsefordringar	-37 102	6 427	8 107	-9 973
Förändringar av rörelseskulder	39 804	87 797	-30 774	74 903
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	2 702	94 224	-22 667	64 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten	931	5 631	-40 397	-34 693
Investeringsverksamheten				
Investeringar i tomträtter, immateriella rättigheter	-	-	-	-
Investeringar i byggnader och mark, pågående	-	-	-	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Investeringar i dotterföretag	-	-	-	-
Försäljning av dotterföretag	36 569	-	36 569	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-	-	-
Investeringar av finansiella tillgångar och räntebärande fordringar	-	-116	-	-13 306
Kassaflöde från investeringsverksamheten	36 569	-116	36 569	-13 306
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-36 183	18 640	7 000	32 440
Amortering lån	-3 100	-19 570	-3 100	-19 570
Nyemission i moderföretag och dotterföretag	-	-7 859	-	31 978
Förändringar av räntebärande kortfristiga skulder	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-39 283	-8 789	3 900	44 848
PERIODENS KASSAFLÖDE	-1 783	-3 274	72	-3 151
Likvida medel vid periodens början	2 141	3 560	286	3 437
Likvida medel vid periodens slut	358	286	358	286

FINANSIELL UTVECKLING

Januari - December 2017





FINANSIELL UTVECKLING

RESULTAT OCH STÄLLNING

Perioden jan-dec 2017

Koncernen

- Koncernens rörelseresultat för perioden, uppgick till 57,9 (-545,2) mkr.
- Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -32,2 (-614,1) mkr.
- Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 344,1 (793,5) mkr
- Likvida medel uppgick till 29,0 (4,2) mkr.
- Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 4,6 (5,1) mkr.

Moderbolaget

- Moderbolagets resultat efter finansiella poster för perioden uppgick till -27,3 (-375,2) mkr.
- Balansomslutningen vid utgången av 2017 uppgick till 423,7 (566,6) mkr.
- Soliditeten i moderbolaget var 36,3 (32,3) procent, vid periodens utgång.

KONCERNEN

Perioden jan-dec 2017

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Intäkter

Under perioden uppgick nettoomsättningen till 267,3 (-169,5) mkr, orsaken till skillnaden mellan åren är främst den Strukturaffär som genomfördes under år 2017 samt den hävning av tidigare avtal som utfördes hösten 2016.

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 57,9 (-545,2) mkr. Ökningen i rörelseresultatet med 487,3 mkr jämfört med samma period föregående år beror främst på att stora delar av projektportföljen i koncernen avyttrades samt att rörelsekostnaderna har minskat.

Rörelsekostnaderna uppgick till 251,6 (375,6) mkr, vilka huvudsakligen består av personal, goodwill samt nedskrivning av fordringar gällande Preservia överenskommelsen.

Personalkostnaderna vid periodens slut uppgick till 12,3 (34,5) mkr. Minskningen beror på kraftigt reducerad organisation.

Av- och nedskrivningarna för perioden uppgick till -151,4 (-202,8) mkr och består huvudsakligen av goodwillnedskrivning.

Räntenettot inklusive finansiella kostnader som avgifter, provisioner, courtage och dylikt uppgick till -90,1 (-68,9) mkr vid periodens utgång. Ökningen av finansieringskostnader beror på högre räntebärande skulder under 2017. Resultat efter finansiella poster uppgick till -32,2 (-614,1) mkr.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Concent Holding bedriver en kapitalintensiv verksamhet och tillgång till kapital är en grundläggande förutsättning för att kunna driva bolaget. Bolaget har tidigare använt sig av olika finansieringskällor såsom obligationer, andra korta lån samt preferensaktier. Resultatet och kassaflödet från den löpande verksamheten har varit negativt under hela tidsperioden. I februari gav en grupp aktieägare bolaget ett lån för att lösa den akuta likviditetssituationen. För att bolaget skulle ha en chans att överleva och ha en möjlighet att hantera investerarnas fordringar kom styrelsen efter noga överväganden fram till att den avtalade strukturaffären var nödvändig. Koncernens skuldbörda har den senaste tiden varit stor och dyr vilket i sin tur har föranlett strukturaffären. Fram till strukturaffärens genomförande erhöll bolaget, som en del i uppgörelsen, en likviditetsfinansiering om 37 mkr. Totalt sett innebar strukturaffären att koncernen löste lån uppgående till cirka 388 mkr. I och med att köparen övertog projekten stod köparen också för de upparbetade kostnaderna om cirka 30 mkr som tillhörde de avyttrade projekten och tidigare belastat koncernens resultat. Det är av stor vikt att obligationsinnehavarna i Östermyra Bruk AB accepterar det erbjudande som går ut den 27 februari.



INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Perioden jan-dec 2017

Investeringar

Anläggningstillgångarna i balansräkningen består av finansiella tillgångar. De finansiella anläggningstillgångarna består av fordringar som uppstått vid försäljningar av projektbolagen.

Immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0,0 (150,0) mkr. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 0,0 (0,1) mkr. Finansiella anläggnings-tillgångar uppgick till 37,2 (129,4) mkr och avser främst fordringar för avyttrade dotterföretag. Per den 31 december uppgick kortfristiga fordringar till 45,8 (141,5) mkr. Pågående arbeten och exploateringsfastigheter uppgick till 232,1 (367,2) mkr. I samband med bokslutet har pågående arbeten och exploateringsfastigheter nedskrivningsprövats och vad gäller större projekt mot extern värdering. Långfristiga skulder per sista december uppgick till 4,1 (97,2) mkr.

Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 344,1 (793,5) mkr vilket är en minskning med 449,4 mkr jämfört med december 2016. Anledning till minskningen är huvudsakligen minskad skuldbörda till följd av Strukturaffären, borttagning av skuld till Spetzia om 40 mkr och nedskrivning av goodwill samt avyttring av pågående arbeten och exploaterings-fastigheter i samband med Strukturaffären.

De kortfristiga skulderna vid samma tidpunkt uppgick till 281,7 (537,8) mkr. Största skillnaden jämfört med föregående år, är hänförligt till att lånen löstes i och med Strukturaffären samt borttagning av skuld till Spetzia. Avsättningar uppgår till 16,8 (80,7 och består av avsättningar för pensioner och huvudsakligen prognostiserade kostnader för ökade produktions-kostnader i pågående projekt. Av de totala skulderna, inklusive avsättningar på 302,6 (715,7) mkr, är 247,8 (478,6) mkr räntebärande skulder.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet från löpande verksamheten uppgick till 15,7 (-284,1) mkr. Skillnaden mellan perioderna beror på de minskade förlusterna och minskade investeringar i projekten under 2017.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 36,6 (43,0) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3,9 (230,6) mkr. Skillnaden mellan

åren avser i huvudsak återbetalning av obligationslån, genomförande av Strukturaffären samt att bolaget inte genomfört nyupplåning under 2017 i samma utsträckning som under 2016.

Belåningsgrad och förfallostruktur

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 247,8 (478,6) mkr per sista december, varav 233,7 mkr utgjordes av obligationslån samt 14,1 mkr lån till andra.

Koncernens förfallostruktur för räntebärande skulder:

0 – 1 år: 247,8 mkr

1 – 3 år: 0,0 mkr

Över 3 år: 0,0 mkr

Totalt: 247,8 mkr

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick per 31 december 2017 till 41,6 (77,8) mkr. Soliditeten ökade till 12,1 (9,8) procent. Den ökade soliditeten är hänförlig till genomförd Strukturaffär.

MODERBOLAG

Perioden jan-dec 2017

Verksamheten i moderbolaget Concent Holding AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Per 31 december uppgick antal anställda i moderbolaget till 1.

Övrig personal är anställda av dotterbolaget Concent AB. Under perioden uppgick intäkterna i moderbolaget till 48,1 (-331,8) mkr med ett resultat efter skatt om -24,8 (-352,2) mkr. Den största delen av intäkterna är hänförliga till borttagning av skuld till Spetzia om 40 mkr. Moderbolagets soliditet uppgick per 31 december 2017 till 36,3 (32,3) procent. Investeringar i anläggningstillgångar har inte gjorts under perioden utan sker numer alltid i dotterföretagen.

MEDARBETARE

Per 31 december uppgick antal anställda i koncernen till 4 personer, varav 2 män och 2 kvinnor.



UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

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

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna bokslutskommuniké i sammandrag har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning. För ytterligare information och fullständiga redovisningsprinciper, se vidare Concent Holding AB:s årsredovisning för verksamhetsåret 2016.

GRANSKNING

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Concent Holding, Bolaget eller Moderbolaget

Concent Holding AB (publ).

Concent Holding, Bolaget eller Koncernen

Concent Holding AB (publ) tillsammans med dess dotterföretag.

Gruppen

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

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.



AKTIEN OCH ÄGARE

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

AKTIEÄGARE

Per 29 december 2017 uppgick antalet aktieägare enligt den offentliga aktieboken till 892 stycken.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 29 DECEMBER 2017

Aktieägare	Pref-aktier	A-aktier	B-aktierB	Kapital %	Röster %
Think Capital AB*	38 000		16 382 372	19,45	11,63
Redusa AB		3 150 000	8 838 920	14,24	28,63
LHD Kapital AB		3 150 000	4 016 054	8,51	25,20
Fasania AB			7 041 310	8,36	5,00
Gustaf Leijonhufvud			6 593 995	7,83	4,68
Avca Under Avveckling AB	816 000		1 000 000	2,16	1,29
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	2626		1 778 970	2,12	1,26
Björn Sahlström			1 744 803	2,07	1,24
Danica Pension	125 921		1 319 545	1,72	1,03
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.			1 191 892	1,42	0,85
Övriga Aktieägare	1 169 143		25 854 623	32,12	19,19

*Avtal om förvärv har ingåtts, där överföringen av aktierna kommer ske då pantsättning upphört efter reglering av fordringar kopplade till strukturaffären



KONTAKTINFORMATION

KONTAKT

Björn Sahlström
Verkställande direktör
Telefon: 070-600 00 90
e-post: bjorn.sahlstrom@concent.se

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

Peter Gustafsson
Styrelseordförande
Telefon: 073-397 73 25
e-post: peter@futuregrace.se

Concent Holding AB
Grev Turegatan 30
114 38 Stockholm
www.concent.se

FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017, 5 juni 2018.

Årsstämma kommer att hållas 20 juni 2018.

Delårsrapport 1 jan- 30 juni 2018, 22 augusti 2018

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



GREV TUREGATAN 30, 114 38 STOCKHOLM
WWW.CONCENT.SE