

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2016

Concent Holding AB (publ.)



CONCENT

Innehåll

Perioden i korthet	3
Väsentliga händelser <i>under</i> året.....	4
Väsentliga händelser <i>under</i> kvartalet	4
Väsentliga händelser <i>efter</i> kvartalet.....	5
VD har ordet	6
Concent i korthet	7
Projektportfölj.....	9
Marknadsöversikt	14
Bokslut	17
Koncernens resultaträkning i sammandrag.....	18
Koncernens balansräkning i sammandrag.....	19
Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag	20
Kassaflödesanalys för koncernen	21
Möderbolagets resultaträkning i sammandrag.....	22
Möderbolagets balansräkning i sammandrag.....	22
Möderbolagets förändring i eget kapital i sammandrag	23
Kassaflödesanalys för möderbolaget.....	24
Finansiell utveckling.....	25
Aktien och ägare	30



PERIODEN I KORTHET

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL - KONCERNEN

	okt-dec 2016	okt-dec 2015	helår 2016	helår 2015
Nettoomsättning, mkr	-225,8	90,0	-169,6	298,7
Rörelseresultat, mkr	-453,8	78,2	-545,0	199,8
Periodens resultat, mkr	-468,1	38,6	-600,4	129,4
Balansomslutning, mkr	789,2	930,0	789,2	930,0
Eget kapital, mkr	91,5	478,5	91,5	478,5
Soliditet (%)	11,6%	51,5%	11,6%	51,5%
Resultat per aktie, kr	-5,56	0,46	-7,13	1,54
Genomsnittligt antal aktier i tusental	84 214	83 712	84 214	83 712

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL - MODERBOLAG

	okt-dec 2016	okt-dec 2015	helår 2016	helår 2015
Nettoomsättning, mkr	-335,7	0,0	-331,8	0,0
Rörelseresultat, mkr	-343,2	0,8	-349,9	-10,2
Periodens resultat, mkr	-353,2	-8,4	-352,2	-51,0
Balansomslutning, mkr	566,6	613,4	566,6	613,4
Eget kapital, mkr	182,8	321,7	182,8	321,7
Soliditet, %	32,3%	52,4%	32,3%	52,4%
Resultat per stamaktie, kr	-4,19	-0,10	-4,18	-0,61
Genomsnittligt antal aktier i tusental	84 214	83 712	84 214	83 712



VÄSENTLIGA HÄNDELSE under 2016

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

- Markanvisningstävlingar vanns i Smedby (Norrköping), Manstorp (Linköping), Södra Brunnshög (Lund), Sandtorp (Norrköping) och Norrtälje Hamn.
- Tillträde skedde för projektet Valsjöberget (Åkersberga).
- Produktion av 180 lägenheter startades i projektet Gävlehov samt avseende Barents Center.
- 502 648 preferensaktier har emitterats under perioden till ett värde av 94 kr per preferensaktie.
- Ny styrelse valdes i juni och ny VD rekryterades under perioden.
- Entreprenadkontrakt tecknades med NCC för projekt Söderport (Norrköping).
- Purjolöken i Örebro med 82 bostäder färdigställdes och inflyttades i september.
- Matias Lindberg tillträdde som VD den 1 september.
- Barents Center (BC) säljs till ett finskt investerarkonsortium; tillträde, betalning och finansiell påverkan på Concent sker enligt detta avtal när projektet är färdigställt 2018-2019. I samband med detta har avtalet gällande försäljningen av Concent Utveckling 7 AB från 2014 hävts. Hävningen får en engångseffekt med minskade intäkter på 225 mkr under sista kvartalet 2016. (185 mkr av skulden på 225 mkr, har senare efterskänkts av Mikael Fahlander, som ovillkorat aktieägartillskott).
- Den 22 december 2016 valdes Mazars SET till Revisionsbyrå efter KPMGs frånträde. Den auktoriserade revisorn Johan Kaijser utsågs som huvudansvarig för revisionen.
- Concent har i december gjort en nedskrivning av goodwill med 161,5 mkr huvudsakligen beroende av försäljningen av Barents Center. Beräknad erhållen köpeskilling för BC understiger betydligt det goodwillvärde som tidigare var hänförbart till BC.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE under FJÄRDE KVARTALET

- Barents Center säljs till ett finskt investerarkonsortium; tillträde, betalning och finansiell påverkan på Concent sker enligt detta avtal när projektet är färdigställt 2018-2019. I samband med detta har avtalet gällande försäljningen av Concent Utveckling 7 AB från 2014 hävts. Hävningen får en engångseffekt med minskade intäkter på 225 mkr under sista kvartalet 2016. (185 mkr av skulden på 225 mkr, har senare efterskänkts av Mikael Fahlander, som ovillkorat aktieägartillskott).
- Den 22 december 2016 valdes Mazars SET till Revisionsbyrå efter KPMGs frånträde. Den auktoriserade revisorn Johan Kaijser utsågs som huvudansvarig för revisionen.
- Concent har i december gjort en nedskrivning av goodwill med 161,5 mkr huvudsakligen beroende av försäljningen av Barents Center. Beräknad erhållen köpeskilling för BC understiger betydligt det goodwillvärde som tidigare var hänförbart till BC.
- Cirka 400 byggrätter tillkommer i Söderport etapp 3 (Norrköping) genom en kombination av privat markförvärv och markanvisning från kommunen.
- Norrtälje kommun har sagt upp markanvisningsavtalet i Norrtälje Hamn. Concent har bestridit denna uppsägning såsom genomförd utan saklig grund.



VÄSENTLIGA HÄNDELSER *efter* KVARTALET

- Bolaget skjuter upp utdelningen på preferensaktierna för fjärde kvartalet 2016. Den uppskjutna utdelningen löper med en årlig räntesats om 20 procent.
- LOI tecknades med Strago Fastighetsutveckling Holding AB avseende förvärv av ägda och tecknade projekt. Beslut avseende eventuellt förvärv fattas på bolagsstämma den 3 mars 2017.
- Bolaget tecknar nytt avtal om försäljning och tillträde av Barends Center med en initial köpeskilling om 279 mkr och beslutar samtidigt om förtida inlösen av obligationslån. Köparen ska enligt detta avtal tillträda redan den 20:e februari 2017. Detta avtal ersätter tidigare aviserade avtal under Q4. Tillträdesdatumet flyttas senare fram till den 21:a mars 2017.
- Huvudägaren, familjen Fahlander, tecknade avtal om att sälja samtliga A- och B-aktier i bolaget till Björn Sahlström och Gustaf Leijonhufvud. I samband med denna försäljning efterger säljaren en fordran på 185 mkr vilket avsevärt förbättrar bolagets finansiella ställning.
- Henrik Gidmark tillträder som tillförordnad VD då Matias Lindberg slutar för att påbörja sin nya tjänst.
- Runar Söderholm lämnar sitt styrelseuppdrag då han fått anställning i konkurrerande bolag.
- En grupp aktieägare går in med lån för att lösa den akuta likviditetssituationen.
- Vid en extra bolagsstämma den 23:e februari väljs en ny styrelse bestående av Björn Sahlström, Gustaf Leijonhufvud samt Anders Öinert. Björn Sahlström valdes som styrelsens ordförande.
- Den nya styrelsen arbetar med flera alternativ till att lösa bolagets finansiering på lång och kort sikt. Arbete pågår också med att försöka sänka bolagets finansieringskostnader. Bolaget kommer att hålla marknaden löpande informerad om hur finansieringssituationen utvecklar sig.
- Bolaget planerar kraftiga kostnadsbesparingar för att anpassa kostnadsmassan till nuvarande verksamhet och intäktsflöden.



VD HAR ORDET

Under hösten och i synnerhet under sista kvartalet har fokus legat på att identifiera och genomföra en strukturförändring med syftet att skapa bättre finansiella förutsättningar för bolaget, men också för att ge mer tyngd och trovärdighet för den fortsatta verksamheten. I kölvattnet av denna aviserade strukturaffär har hösten varit händelserik för Concent.

Större förändringar i bolagets organisation och i ledningsgruppen har skett och man har också bytt revisor till Mazars SET Revisionsbyrå med Johan Kaijser som huvudansvarig. Bolaget kommer att få en mer slimmad organisation och därmed också en mindre kostnads massa att bära.

Försäljningen av Barents Center är en milstolpe värd att kommentera. Multibygggnaden, som kommer att bestå av skola, arena, köpcentrum och hotell bredvid IKEA i Haparanda, har 25-åriga avtal med Haparanda Stad i grunden och kommer att bli en viktig knutpunkt i regionen. För Concents del är det förstås glädjande att projektet har hittat en långsiktig ägare i det investerarkonsortium där de finska entreprenörerna Erkki Hanhiova och Jarmo Viitala är huvudägare. Projektet, som besitter en enorm potential och har varit spännande att arbeta med, har samtidigt under flera år ansträngt Concents ekonomi. I samband med tillträdet som planeras under Q1 2017 då betalning och finansiell påverkan sker, så minskar bolagets skulder med 200 mkr vilket positivt påverkar den kommande balansräkningen, samtidigt som ett större likviditetstillskott också sker. Den negativa resultateffekten på -225 mkr som uppstod i samband med BC affären är ytterst besvärande men balanseras som tur är, delvis av att Mikael Fahlander efterskänkt 185 mkr av den skuld som uppkom.

Under sista kvartalet har vi igen nagelfarit alla pågående projekt och tvingats konstatera att produktionskostnaderna är större än beräknat främst i projektet Bålsta Pendlingen. Nu ser dock projektportföljen riktigt bra ut och förhoppningsvis kan vi räkna med positiva resultateffekter för projekten framöver. Den nedskrivning av Goodwill vi gjort är hänförligt till Barents Center och slår hårt på resultatet i kvartalet, men innebär att Concent är av med sin stora goodwillpost.

Trots att bolaget haft en turbulent period har projektportföljen ändå utökats med ytterligare ca 400 bostäder i anslutning till projekt Söderport i Norrköping. Detta sker dels genom ytterligare en tilldelning av Norrköpings kommun samt genom förvärv av privatägd mark i direkt anslutning. Tillsammans medför detta att vi utökar vårt projekt i Söderport med ytterligare ca 28 500 kvm BTA. I övrigt så löper verksamheten med projekten vidare enligt plan även om bolaget minskat på mängden markanvisningstävlingar till förmån för att lösa den långsiktiga planen för både organisation och finansiering.

Den nytillträdde styrelsen, med entreprenören Björn Sahlström, advokat Gustaf Leijonhufvud och ekonomen Anders Öinert, har på kort tid åstadkommit flera bra saker för att få Concent i rätt riktning igen. Vi ser nu fram mot ett spännande 2017 där vi hoppas att fokus kan läggas på att driva våra fastighetsprojekt.

Stockholm den 28 februari 2017,

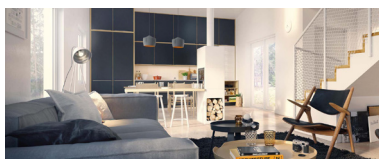
HENRIK GIDMARK

(tf) Verkställande direktör



CONCENT I KORTHET

AFFÄRSIDÉ



Concent är ett fastighetsutvecklingsbolag som skapar hem och mötesplatser. Vi ska med goda resultat tillgodose marknadens behov av en kvalitativ, ny-tänkande, 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 arbetsklimatet som vänligt, resultatorienterat och utvecklande.

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 arbetar även med utveckling av bostadsrätter, samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter. Och allra helst en kombination av allt detta.

VÄGEN HIT

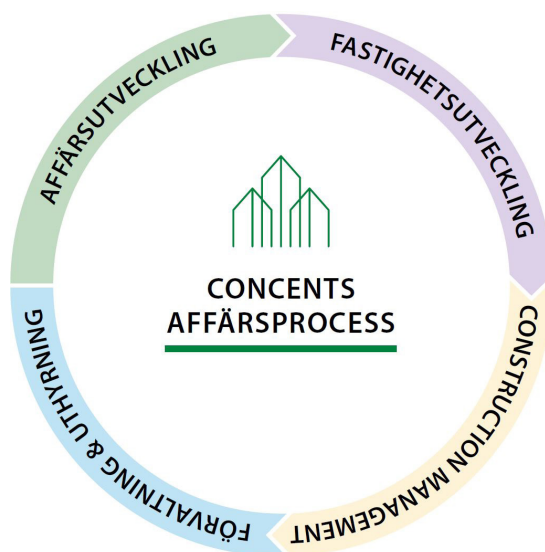
Det företag som i dag heter Concent grundades 1998 inom det välrenommerade fastighetsföretaget Lundbergs. Efter några år köpte några av de tongivande medarbetarna i Concent ut företaget och gick sin egen väg. Fram till år 2013 var Concent ett traditionellt konsultföretag med flertalet uppmärksammade projekt. Med många projekt inom bostäder samt prestigeuppdrag som projektledning av Stockholm Waterfront Building, utveckling och totalrenovering av Münchenbryggeriet och utveckling av SAS Institute har Concent etablerat sig som en respekterad samarbetspartner.

Under andra halvåret 2014 omstruktureras Concent och verksamheten förändrades från renodlad konsultverksamhet till fastighetsutveckling i egen regi.

1998	2006	2009	2014	2015
Ur det välrenommerade fastighetsbolaget Lundbergs bildas dotterbolaget Consila.	Consila köps ut från Lundbergs av tongivande medarbetare.	Consila köper fastighetsbolaget Center Management och Concent AB bildas.	Nya ägare kommer in med kompetens, entreprenörskap, nytänkande och kapital. Concent går från att vara ett konsultföretag till att även utveckla projekt i egen regi.	Concent introducerades på NGM-listan.

ORGANISATION

Erfarna och kompetenta medarbetare med stora nätverk har handplockats till den operativa organisationen. Idag jobbar ett tiotal fastighetutvecklare, projektledare, förvaltare, administratörer, jurister och ekonomer på vårt kontor i Stockholm. Utöver detta har vi ett stort antal underkonsulter och kan i större projekt involvera upp emot 150 personer.



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;

1. _____

Vår **AFFÄRSUTVECKLING** fokuserar på de tidiga skedena i fastighetsutvecklingsprocessen. Vi arbetar med analys, utformning av idéer, förhandlingar, förvärv och försäljning av mark och färdiga fastigheter. Våra bostäder kan se väldigt olika ut beroende på var vi utvecklar dem och vem som ska bo i dem. Med stor kunskap om kunden, i kombination med entreprenörskap och gedigen kompetens inom transaktioner, juridik och produktionsekonomi, driver vi projekt från idé till nyckelfärdig byggnad.

2. _____

FASTIGHETSUTVECKLING med fokus på:

Bostäder: Fokus på små, smarta hyresrätter i stor- och universitetsstäder samt bostadsrätter som fler har råd med.

Samhällsfastigheter: Skolor, äldreboenden, idrottsanläggningar och annat inom sektorn.

Kommersiella fastigheter: Köpcentrum, hotell och kontor i strategiska lägen.

3. _____

CONSTRUCTION MANAGEMENT Vi säkerställer all projektering och projektledning genom intern kompetens med lång erfarenhet samt tar också in handplockade externa konsulter i olika projekt.

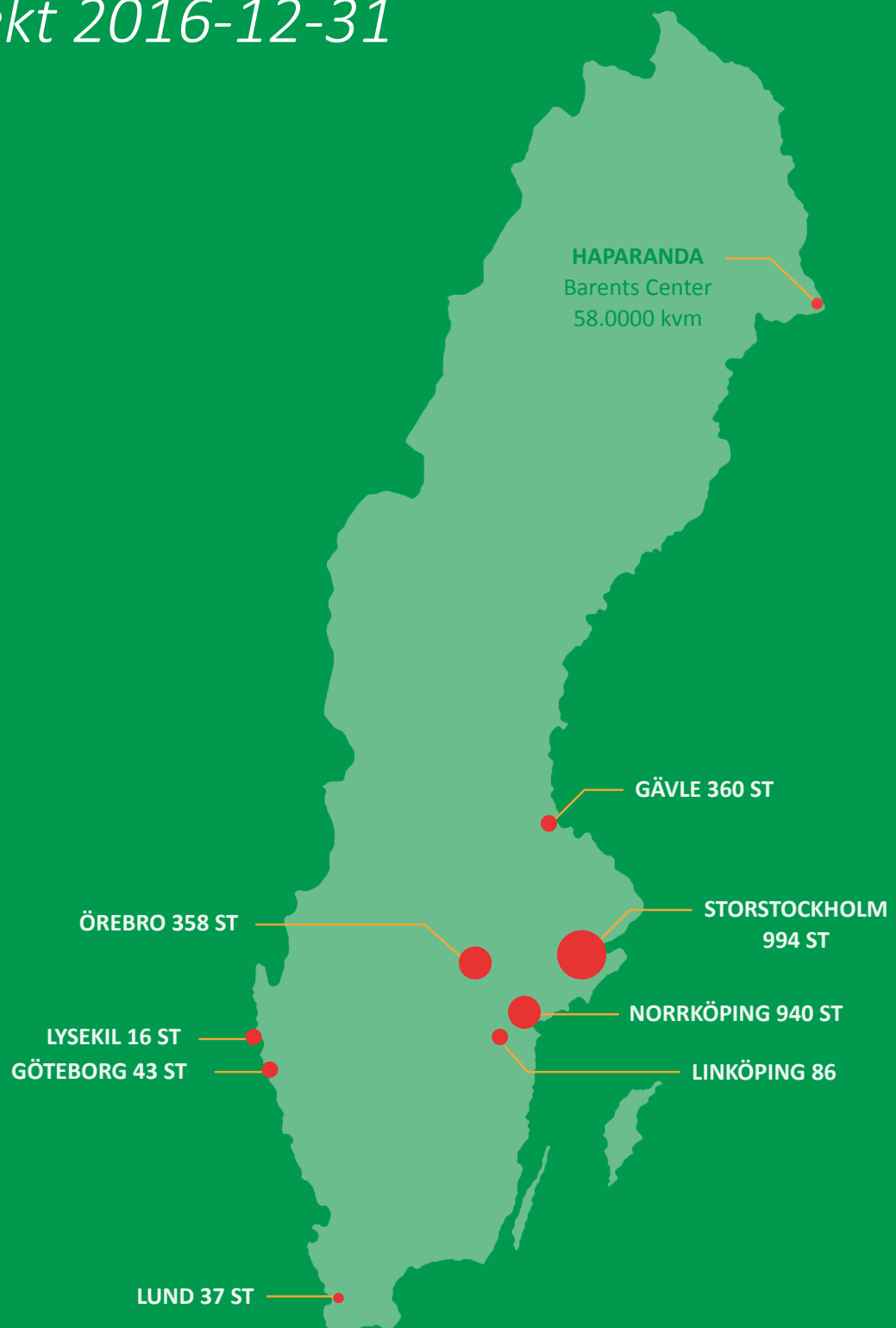
Vi riskminimerar all produktion genom inköp av totalentreprenader till fasta priser och arbetar med minutiös uppföljning och kontroll i samtliga projekt.

4. _____

Concent kan erbjuda fullservice inom **FÖRVALTNING och UTHYRNING** för de 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. 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.

Projektportfölj

*Exempel på pågående
projekt 2016-12-31*





Söderport, Norrköping

Nyproduktion av 150 bostadsrätter i Norrköping.



PROJEKTFORM: Bostadsrätter/hyresrätter

ANTAL BOSTÄDER: ca 190

STORLEK (BOA): 9 500 m²

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

Söderport 2, Norrköping

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



PROJEKTFORM: Bostadsrätter/hyresrätter

ANTAL BOSTÄDER: ca 400

STORLEK (BOA): 28 500 m²

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



Barents Center, Haparanda

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



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

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

Smedby, Norrköping

154 bostadsrätter i symbios med naturen.



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

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



Hälsovägen, Huddinge

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



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

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

Valsjöberget, Åkersberga

Natur- och skärgårdsnära parhus och radhus.



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

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



Håbo Väppeby, Bålsta

Små, smarta hyresrätter för unga vuxna.



PROJEKTFORM: Hyresrätter/Seniorboende

ANTAL BOSTÄDER: 250

STORLEK (BOA): 13 900 m²

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

Spektrumgången, Huddinge

Nyproduktion av 36 bostadsrätter i radhusform vid Flemingsbergs C.



PROJEKTFORM: Bostadsrätter

ANTAL BOSTÄDER: 36

STORLEK (BOA): 1 940 m²

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

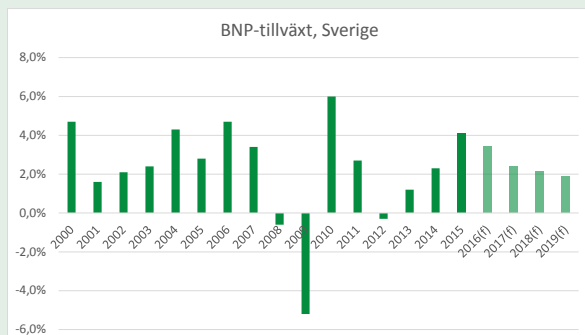


Marknadsöversikt

MAKROEKONOMIN I ALLMÄNHET

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

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



Källa: SCB, Konsensusprognos

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

¹ IMF och Swedbank

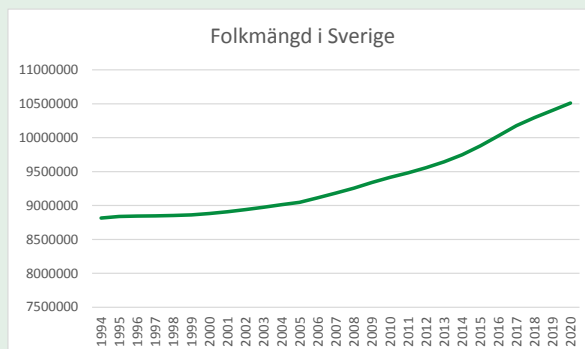
² Konsensusprognos baserad på prognoser från SEB, Swedbank, Handelsbanken, Nordea, Konjunkturinstitutet och Riksbanken.

³ Swedbank Economic Outlook januari 2017

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

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

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



Källa: SCB

DEN SVENSKA BOSTADSMARKNADEN

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

⁴ SCB

⁵ Konsensusprognos

⁶ SCB, Säsöngrensade och utjämnade data.



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

HYRESRÄTT

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

BOSTADSRÄTT

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

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

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

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Den samlade nyproduktionsvolymen av bostäder ökade med i genomsnitt närmare 5 % per år under perioden 2002–2007. Efter finanskrisen år 2007 sjönk byggvolymen för att åter öka år 2011 ⁷.

Enligt Boverket har byggandet av bostäder ökat snabbt efter år 2012 och i dagsläget är byggandet av flerbostadshus på den högsta nivån sedan miljonprogrammet ⁸. Enligt Boverkets uppskattning påbörjades cirka 64 000 bostäder förra året och prognosen för 2017 är ytterligare 67 000 bostäder.

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

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

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

BOSTADSFÄSTIGHETER SOM TILLGÅNGSSLAG

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

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

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

⁷ *SOU 2015:105*

⁸ *Boverkets indikatorer november 2016*



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

INVESTERINGSMARKNADEN FÖR BOSTÄDER

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

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

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

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

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

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

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

UTSIKTER FÖR FRAMTIDEN

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

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

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

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

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

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

⁹ All statistik om transaktionsmarknaden från Witalis Real Estate Consulting AB

¹⁰ Boverkets rapport 2016:18

Bokslut

Fjärde kvartalet 2016





Koncernens resultaträkning i sammandrag

BELOPP i kSEK	okt-dec 2016	okt-dec 2015	helår 2016	helår 2015
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	-225 832	90 042	-169 560	298 725
Övriga rörelseintäkter	-	-713	11	113
Summa intäkter	-225 832	89 329	-169 549	298 838
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-46 310	-3 761	-138 180	-42 838
Personalkostnader	-9 941	-3 513	-34 467	-14 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-171 746	-3 894	-202 784	-42 095
Rörelseresultat	-453 829	78 161	-544 980	199 766
Resultat från finansiella poster				
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	-	-10 434	-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 927	4 069	5 049	4 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16 182	-32 962	-60 456	-75 472
Resultat efter finansiella poster	-468 084	38 834	-600 387	128 836
Skatt	-	-203	-2	578
Periodens resultat	-468 084	38 631	-600 389	129 414
Hänförligt till				
Moderbolagets ägare	-467 606	38 664	-604 460	129 451
Minoritetsintresse	-478	-33	4 071	-37



Koncernens balansräkning i sammandrag

BELOPP i kSEK	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	150 000	352 391
Materiella anläggningstillgångar	1 262	1 430
Finansiella anläggningstillgångar	129 380	238 218
Summa anläggningstillgångar	280 642	592 039
Omsättningstillgångar		
Pågående arbeten och exploateringsfastigheter*	362 844	206 167
Kortfristiga fordringar	141 455	117 200
Kassa och bank	4 222	14 615
Summa omsättningstillgångar	508 521	337 982
SUMMA TILLGÅNGAR	789 163	930 021
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	86 387	477 527
Minoritetsintresse	5 081	1 010
Summa eget kapital	91 468	478 537
Avsättningar		
Avsättning	80 733	7 172
Summa avsättningar	80 733	7 172
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	97 209	6 844
Summa långfristiga skulder	97 209	6 844
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut, obligationslån samt andra räntebärande skulder	381 419	312 000
Övriga kortfristiga skulder	138 334	125 468
Summa kortfristiga skulder	519 753	437 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	789 163	930 021

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



Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

BELOPP i kSEK	Aktie -kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel och årets resultat	Minoritet	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	510	150 522	326 495	1 010	478 537
Nyemission	3	44 561	-	-	44 564
Aktieägartillskott	-	185 625	-	-	185 625
Förändring i koncernens sammansättning	-	-	-3	-	-3
Utdelning preferensaktier	-	-	-16 866	-	-16 866
Periodens resultat	-	-	-604 460	4 071	-600 389
Minoritetsintresse	-	-	-	-	-
Eget kapital 2016-12-31	513	380 708	-294 834	5 081	91 468

BELOPP i kSEK	Aktie -kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel och årets resultat	Minoritet	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	500	-	270 810	5 577	276 887
Justerings resultat från andelar i koncernföretag	-	9 903	-9 903	-	-
Justerings förvärvsanalys*	-	-	-89 168	-	-89 168
Justerad IB	500	9 903	171 739	5 577	187 719
Nyemission	10	150 022	-	-	150 032
Nyemission i dotterföretag	-	-	19 002	-4 530	14 472
Erhållna aktieägartillskott	-	500	-	-	500
Balanseras i ny räkning	-	-9 903	9 903	-	-
Utdelning på preferensaktier	-	-	-3 600	-	-3 600
Periodens resultat	-	-	129 451	-37	129 414
Eget kapital 2015-12-31	510	150 522	326 495	1 010	478 537

* Goodwilljustering om 89 168 tkr i samband med avyttring av två dotterföretag hösten 2014.



Kassaflödesanalys för koncernen

BELOPP I KSEK	okt-dec 2016	okt-dec 2015	helår 2016	helår 2015
Rörelseresultat <i>efter</i> finansiella poster	-468 084	38 834	-600 387	128 836
Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar	171 746	3 894	202 784	42 095
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	205 689	51 014	261 335	-243 496
Avsättningar till pensioner	-	-	-	1 051
Erlagd ränta	-	-	-	-
Betald inkomstskatt	-151	-203	130	422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-90 800	93 539	-136 138	-71 092
Förändring av varulager	-3 253	-	-140 675	-
Förändringar av kundfordringar	-	-	-	-
Förändringar av rörelsefordringar	17 284	-207 212	415	-359 537
Förändringar av leverantörsskulder	-	-	-	-
Förändringar av rörelseskulder	55 369	-197 255	-7 664	149 510
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	69 400	-404 467	-147 924	-210 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 400	-310 928	-284 062	-281 119
Investeringsverksamheten				
Investeringar i tomträtter, immateriella rättigheter	-	-	-	-
Investeringar i byggnader och mark, pågående	-	-	-	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-99	-	93	64 367
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-114	-	-
Investeringar i dotterföretag	-	-	-37 349	-62 483
Försäljning av dotterföretag	-	-	34 972	102 561
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-	-	45 314	-
Investeringar i finansiella tillgångar och räntebärande fordringar	-	-44 010	-	-61 391
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-99	-44 124	43 030	43 054
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	15 847	316 866	198 642	212 872
Amortering lån	-	-	-	-
Nyemission i moderföretag och dotterföretag	-4 285	34 257	31 997	34 256
Förändringar av räntebärande kortfristiga skulder	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	11 562	351 123	230 639	247 128
PERIODENS KASSAFLÖDE	-9 937	-3 929	-10 393	9 063
Likvida medel vid periodens början	14 158	18 543	14 614	5 551
Likvida medel vid periodens slut	4 221	14 614	4 221	14 614



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

BELOPP i kSEK	okt-dec 2016	okt-dec 2015	helår 2016	helår 2015
Nettoomsättning	-335 714	-	-331 830	-
Övriga rörelseintäkter	-	25	-	1 010
Summa intäkter	-335 714	25	-331 830	1 010
Övriga externa kostnader	-4 356	793	-10 269	-7 293
Personalkostnader	-3 084	-1	-7 774	-3 907
Rörelseresultat	-343 154	817	-349 873	-10 190
Övriga ränteintäkter	130	452	130	452
Övriga räntekostnader	-10 131	-9 647	-25 472	-41 279
Resultat efter finansiella poster	-353 155	-8 378	-375 215	-51 017
Erhållet koncernbidrag	-	-	23 000	-
Skatt	-	-	-2	-
Periodens, resultat	-353 155	-8 378	-352 217	-51 017

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

BELOPP i kSEK	31 dec 2016	31 dec 2015
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar	462 722	562 607
Summa anläggningstillgångar	462 722	562 607
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	103 550	47 356
Kassa och bank	287	3 437
Summa omsättningstillgångar	103 837	50 793
SUMMA TILLGÅNGAR	566 559	613 400
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	182 782	321 699
Summa eget kapital	182 782	321 699
Avsättningar		
Avsättning	1 347	1 347
Summa avsättningar	1 347	1 347
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	451	6 844
Summa långfristiga skulder	451	6 844
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	41 263	22 000
Övriga kortfristiga skulder	340 716	261 510
Summa kortfristiga skulder	381 979	283 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	566 559	613 400



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 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	-	-	-16 866	-	-16 866
Periodens resultat	-	-	-	-352 217	-352 217
Eget kapital 2016-12-31	513	194 560	339 927	-352 217	182 270

BELOPP i kSEK	Aktie- kapital	Överkursfond	Balanserat resultat inkl. aktieägartillskott	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	500	-	-	225 285	225 285
Nyemission	10	150 022	-	-	150 022
Disposition av föregående års resultat	-	-	225 285	-225 285	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	500	-	500
Utdelning preferensaktier	-	-	-3 600	-	-3 600
Periodens resultat	-	-	-	-51 017	-51 017
Eget kapital 2015-12-31	510	150 022	222 185	-51 017	321 190



Kassaflödesanalys för moderbolaget

BELOPP i kSEK	okt-dec 2016	okt-dec 2015	helår 2016	helår 2015
Rörelseresultat <i>efter</i> finansiella poster	-343 154	817	-349 873	-10 190
Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar	113 191	-	113 191	-
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	185 625	-	162 625	1 051
Avsättningar till pensioner	-	-	-	-
Erlagd ränta	-10 001	-9 195	-25 342	-40 827
Betald inkomstskatt	-211	-23	-224	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-54 550	-8 401	-99 623	-49 981
Förändringar av kundfordringar	-	-	-	-
Förändringar av rörelsefordringar	-14 385	13 858	-9 973	-35 511
Förändringar av leverantörsskulder	-	-	-	-
Förändringar av rörelseskulder	71 252	-7 136	74 903	-28 924
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	56 867	6 722	64 930	-64 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 317	-1 679	-34 693	-114 416
Investeringsverksamheten				
Investeringar i dotterföretag	-	-346	-	-31 757
Försäljning av dotterföretag	-	-	-	-
Investeringar i finansiella tillgångar och räntebärande fordringar	-116	-	-13 306	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-116	-346	-13 306	-31 757
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	12 870	-9 840	32 440	135 902
Amortering lån	-19 570	-	-19 570	-
Nyemission i moderföretag och dotterföretag	-	13 974	31 978	13 641
Förändringar av räntebärande kortfristiga skulder	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 700	4 134	44 848	149 543
PERIODENS KASSAFLÖDE	-4 499	2 109	-3 151	3 370
Likvida medel vid årets början	4 785	1 329	3 437	68
Likvida medel vid periodens slut	286	3 438	286	3 438

FINANSIELL UTVECKLING

*Helår och fjärde
kvartalet 2016*





FINANSIELL UTVECKLING

RESULTAT OCH STÄLLNING - PERIODEN

januari-december 2016

Koncernen	2016	2015
Rörelsens intäkter, mkr	-169,6	(298,7)
Rörelseresultat, mkr	-545,0	(199,8)
Periodens resultat, mkr	-600,4	(129,4)
Resultat per stamaktie, kr	-7,13	(1,54)
Antal utestående aktier	84 214	(83 712)

Moderbolaget	2016	2015
Rörelsens intäkter, mkr	-331,8	(1,0)
Rörelseresultat, mkr	-349,9	(-10,2)
Periodens resultat, mkr	-352,2	(-51,0)

RESULTAT OCH STÄLLNING - KVARTALET

oktober-december 2016

Koncernen

- Koncernens rörelseresultat för fjärde kvartalet, uppgick till -453,8 (78,2) mkr.
- Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -468,1 (38,8) mkr.
- Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 789,2 (930,0) mkr vilket är en minskning med 140,8 mkr jämfört med december 2015. Soliditeten uppgick till 11,6 (51,5) procent.
- Kassa och bank uppgick till 4,2 (14,6) mkr.
- Minoritetens andel av det egna kapitalet uppgick till 5,1 (1,0) mkr.

Moderbolaget

- Moderbolagets resultat efter finansiella poster för fjärde kvartalet uppgick till -353,2 (-8,4) mkr och balansomslutningen vid utgången av det fjärde kvartalet 2016 uppgick till 566,6 (613,4) mkr.
- Soliditeten i moderbolaget uppgick till 32,3 (52,4) procent.

KONCERNEN - KVARTALET

oktober-december 2016

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Intäkter

Under kvartalet uppgick nettoomsättningen till -225,8 (90,0) mkr varav -225,6 mkr är en effekt av att Concent Holding AB hävde avtalet om försäljningen av Concent Utveckling 7 AB från 2014. Intäkterna för denna försäljning redovisades under 2014 men vänds alltså tillbaka under Q4 2016. Vid hävningen uppstod en skuld på 225,6 mkr till Mikael Fahlander. 185,6 mkr av denna skuld har eftergetts av Mikael Fahlander och redovisas över eget kapital som ovillkorat aktieägartillskott. (Se förändring eget kapital koncernen, sidan 20)

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet uppgick till -453,8 (78,2) mkr för fjärde kvartalet. Rörelsekostnaderna uppgick till 228,0 (11,2) mkr. Största delen rörelsekostnaderna bestod av avskrivning 10,2 (3,9) mkr och nedskrivning 161,5 (0,0) mkr av goodwill samt reservering för högre produktionskostnader i pågående fastighetsutvecklingsprojekt med 35,3 (0,0) mkr. Nedskrivningen av Goodwill är huvudsakligen hänförbart till att reavinstvärdet vid avtalad försäljning av projektet Barents Center understiger det värde som projektets Goodwill var hänförbart till. Reserveringen för högre produktionskostnader gäller huvudsakligen projekt Bålsta Pendlingen. Övriga kostnader 11,0 (7,3) är av administrativ karaktär inkluderande personal, konsulter, administrativa kostnader samt marknadsföring.

Räntenettot inklusive finansiella kostnader som avgifter, provisioner, courtage och dylikt uppgick till -14,3 (-28,9) mkr under kvartalet.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -468,1 (38,8) mkr. Resultat efter skatt per aktie för kvartalet uppgick till -5,56 (0,46) 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 såsom banklån, obligationer, andra korta lån samt preferensaktier och byggnadskreditiv. Då resultat och kassaflödet från den löpande verksamheten varit negativt under hela året har bolaget tagit upp ytterligare extern finansiering för att kunna hantera sina dagliga betalningsåtaganden och investeringar i nya projekt. Under sista kvartalet 2016 och början av 2017 har likviditeten varit fortsatt ansträngd. De nya ägarna har löst den akuta likviditetskrisen genom att skjuta till lån. Styrelsen arbetar för närvarande med olika alternativa lösningar för att försöka sänka Concent's finansieringskostnader både på kort och lång sikt.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Investeringar

Anläggningstillgångarna i balansräkningen består till största delen av goodwill och finansiella anläggningstillgångar. De finansiella anläggningstillgångarna består av fordringar som uppstått vid försäljningar av projekt-bolagen. Från och med kvartal 3 2016 redovisas exploateringsfastigheter såsom omsättningsfastigheter då detta på ett bättre sätt åskådliggör företagets avsikt med tillgångarna. Dessa har tidigare redovisats som materiella anläggningstillgångar. I samband med omklassificeringen har jämförelseperioderna justerats så att jämförbarhet uppnås. Ändringen påverkar inte företagets resultaträkningar. Investeringarna i immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0,0 (0,0) mkr. Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 0,0 (0,0) mkr. Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 129,4 (238,2) mkr. Per den 31 december uppgick de kortfristiga fordringarna till 141,5 (117,2) mkr. Förändringen är huvudsakligen ökade kortfristiga placeringar och ej ännu fakturerade fordringar. Pågående arbeten och exploateringsfastigheter uppgick till 362,8 (206,2) mkr. Långfristiga skulder per sista december uppgick till 97,2 (6,8) mkr. Ökningen beror på det upptagna obligationslånet under kvartal 2 på nominellt 110 mkr.

De kortfristiga skulderna uppgick till 519,8 (437,5) mkr. Största skillnaden jämfört föregående år avser upptagna lån med säkerhet i pågående projekt. Avsättningarna uppgår till 80,7 (7,2) och består av avsättningar för pensioner, uppskjuten skatt och huvudsakligen prog-

nostiserade kostnader för ökade produktionskostnader i pågående projekt. Av de totala skulderna, inklusive avsättningar på 697,7 (451,5) mkr, är 381,4 (312,0) mkr skulder till kreditinstitut.

Tillgångarna uppgick till 789,2 (930,0) mkr, en minskning med 140,8 mkr, huvudsakligen beroende av nedskrivning av goodwill.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -21,4 (-310,9) mkr, skillnaden mellan perioderna beror främst på omklassificering av projekten från anläggningstillgångar till omsättningstillgångar, pågående arbeten ökade i omfattning, kvittningar av skulder samt avyttring av projekt under Q4 2015.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -0,1 (-44,1) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 11,6 (351,1) mkr. Under fjärde kvartalet 2015 lades stora delar av bolagets lån om och nyemissioner genomfördes. Det negativa nyemissionsbeloppet under kvartalet på -4,3 mkr är huvudsakligen utdelning på preferensaktier.

Belåning och förfallostruktur

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

Koncernens förfallostruktur för skulder inklusive avsättningar:

0 – 1 år: 519,8 mkr

1 – 3 år: 84,8 mkr

Över 3 år: 93,1 mkr

Totalt: 697,7 mkr

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet uppgick till 91,5 (478,5) mkr, minskningen beror främst på förluster under 2016. Soliditeten vid kvartalets utgång uppgick till 11,6 (51,5) procent.



MODERBOLAG - KVARTALET

oktober-december 2016

Verksamheten i moderbolaget Concent Holding AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Per 31 december uppgick antal anställda i moderbolaget till fyra (tre) personer, varav tre (två) män och en (en) kvinna. Övrig personal är anställd av dotterbolaget Concent AB. Under kvartalet uppgick intäkterna i moderbolaget till -335,7 (0,0) mkr med ett resultat efter skatt om -353,2 (-8,4) mkr. Moderbolagets soliditet uppgick per 31 december till 32,3 (52,4) procent. Investeringar i anläggningstillgångar har inte gjorts under kvartalet utan sker numer alltid i dotterföretagen.

MEDARBETARE

Per 31 december uppgick antal anställda i koncernen till 22 (23) personer, varav 11 (14) män och 11 (9) kvinnor. Utöver dessa finns ett antal konsulter knutna till bolaget på heltid och på deltid.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Under perioden har två transaktioner med närstående gjorts.

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

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

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättande av kvartalsrapport 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 avgi-

vande 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

Kvartalsrapporten innehåller framtåtriktade 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 framtåtriktade 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, för många 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.

Finansieringsrisk - Concent är finansierat med eget kapital, externa skulder och obligationer är därför föremål för de risker som är förknippade med sådan finansiering, bland annat brott mot låne- eller obligations-



villkor som kan leda till att lånet eller obligationen förfaller till omedelbar betalning. Det finns en risk att Concent inte kommer att kunna erhålla nödvändig finansiering i tid på godtagbara villkor, eller överhuvudtaget, i framtiden. Finansieringsrisker kan påverka Concents verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter negativt.

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

Ansvarsförbindelser - I koncernens projektutvecklingsbolag finns det ansvarsförbindelser beträffande framtida händelser till köpare av bolagets utvecklingsprojekt, vilket är normalt för branschen. Ansvar 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. Ansvar är begränsat i tid och under vissa sedvanliga ansvarsundantag samt varierar för vart och ett av bolagets projekt. Ansvarsförbindelser redovisas till belopp bland poster inom linjen endast om det föreligger något ekonomiskt ansvar som har identifierats.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

GRANSKNING

Denna kvartalsrapport 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 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.



AKTIEN OCH ÄGARE

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

AKTIEÄGARE

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

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 DECEMBER 2016

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

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



ÖVRIGT

KONTAKT

Henrik Gidmark

tf VD

Telefon: 073-413 32 44

e-post: henrik.gidmark@concent.se

Thord Norberg

tf CFO

Telefon: 073-384 33 10

e-post: norberg_thord@yahoo.com

Björn Sahlström

Styrelseordförande

Telefon: 070-600 00 90

e-post: bjorn@sundaholding.com

Concent Holding AB

Sergels Torg 12

111 57 Stockholm

Telefon: 08-509 080 00

www.concent.se

FINANSIELL KALENDER

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016, 18 april 2017

Delårsrapport för perioden jan-mar 2017, 16 maj 2017

Årstämma kommer att hållas 23 maj 2017

Delårsårsrapport för jan-jun 2017, 22 augusti 2017

Delårsrapport för jan-sept 2017, 14 november 2017

Bokslutskommuniké 2017, 20 feb 2018

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



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