

DELÅRSRAPPORT
Januari - juni
Concent Holding AB (publ.)



JANUARI- JUNI 2015

- Nettoomsättningen uppgick till 52,2 mkr
- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till 1,3 mkr
- Resultat efter skatt uppgick till -29,3 mkr
- Kassaflöde för perioden 17,0 mkr
- Resultat per aktie var -0,36 kr.
- Concent Holding AB:s aktie noterades på NGM Nordic MTF.

OM CONCENT

Concent är ett fastighetsutvecklingsbolag som skapar hem och mötesplatser. Concent AB grundades 1998 och i dag arbetar 22 anställda fastighetsutvecklare, projektledare, jurister, affärsutvecklare administratörer och ekonomer på Concent. Därtill finns ett stort antal underkonsulter. I större projekt kan upp till vara 150 personer involverade.

EKONOMISK ÖVERSIKT

BELOPP I kSEK	JAN-JUN	HELÅR ^{*)}
	2015	2014
Nettoomsättning	52 174	304 607
Resultat före avskrivningar	1 336	274 777
Resultat efter finansiella poster	-30 122	267 759
Eget kapital	242 470	271 310
Balansomslutning	723 954	643 353
Nettoskuld	-154 430	-27 274
Soliditet (%)	33,5%	42,2%
Eget kapital per aktier, SEK	2,95	3,31
Resultat per aktie, SEK	-0,36	3,30
Genomsnittligt antal aktie före och efter utspädning i tusental	82 062	82 062

*) Helår 2014 avser perioden 8 september - 31 december, se sid 6.

VD har ordet

”Ett steg in i framtiden!” står det i årsredovisningen för 2014. Vi hade under 2014 slutfört transformeringen av det ”gamla” Concent, som bildades 1998, till ett fullskaligt fastighetsutvecklingsbolag med inriktning på hyresbostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva tillväxtlägen.

Nu efter att vi summerat första halvåret, på det som kommer att bli vårt första hela verksamhetsår i vår nya skepnad, ser vi att allt utvecklas enligt plan. Efter rapportperiodens slut har Concent Holding ABs aktie noterats på NGM Nordic MTF, vilket skedde 7:e juli. En milstolpe i vårt bolags utveckling. Detta gör att vi ses som en etablerad spelare på den intensiva fastighetsmarknaden, vilket i sin tur breddar våra finansieringsalternativ och ökar våra möjligheter att sluta viktiga fastighetsaffärer mot kommuner och privata aktörer, samt möjliggör bättre upphandlingar. Kort sagt ett antal parametrar som på medelkort sikt avsevärt kommer att stärka Concents intjäningsförmåga till gagn för vår utveckling och våra investerares avkastning.

Konkret har det gett oss ett stort antal intressanta förvärvsmöjligheter under första halvåret, som har resulterat i bland annat tre förvärvsavtal av fastigheter under tredje kvartalet – på dessa kommer vi att kunna utveckla cirka 400-500 bostäder om totalt cirka 50 000 kvadratmeter. Vi har också blivit anmodade att komma in med ett antal markanvisningar, utav kommuner som funnit vårt koncept intressant. Vi förväntar oss att flera av dessa kommer att resultera i markförvärv under andra halvåret och kunna börja produceras under 2016. Genom bolagets nyvunna status har vi också kommit i position att förvärva två ytterst intressanta fastigheter för utveckling av hotell som kommer att opereras av välkända aktörer.

Detta är ett axplock av de attraktiva affärer vi gjort och kommer att genomföra under innevarande år. Vi bedömer att transaktionsintensiteten kommer att öka ytterligare för oss vartefter vi stärker vårt varumärke och vår marknadsposition.

Concent har i augusti avtalat om försäljning av hyresrättsfastigheter om cirka 37 000 kvadratmeter bostadsyta, vilket tillför ett resultat efter skatt om totalt 237 mkr, varav 151 mkr kommer redovisas i samband med tillträde under tredje kvartalet och 86 mkr under fjärde kvartalet. Fastigheterna är under olika stadier av utveckling och Concent har fått i uppdrag att slutföra utvecklingen och produktionen, vilket kommer ske löpande fram till slutbesiktningar av fastigheterna.

Som ytterligare bevis på de positiva steg vi tagit i utvecklingen, är vår attraktivitet för finansiella placerare. Vi har under första halvåret inlett en emission av en obligation med en volym på 150 mkr, vid denna rapporterings avgivande är obligationen nästan fulltecknad och stängs inom kort. Som stöd för investerarna har ett av Finansinspektionen godkänt prospekt utgivits. Obligationen i sin tur noterades på NGM:s reglerade marknad NDX, som är Nordens ledande handelsplats för strukturerade produkter.

På nedsidan kan noteras att det kostar en del att bygga upp marknadspositionen och fylla på i projektportföljen. Då vi nu är i en fas av utveckling där många av våra lovande projekt befinner sig på samma utvecklingsnivå och drar ekonomiska resurser att förvärva och förädla. Över tid de närmaste åren kommer vi att få en jämnare och bättre mix i projektportföljen vilket leder till att resultatutvecklingen stärks och utvecklas till att generera intäkter och vinster jämnare under verksamhetsåret.

Stockholm, 27 augusti 2015

Runar Söderholm,
VD Concent Holding AB (publ)

Viktiga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER OCH EFTER FÖRSTA HALVÅRET 2015

- Concent-gruppen har vidareutvecklats under perioden med ett antal händelser. Bolaget har fortsatt att växa med ett antal nya medarbetare, vilket har inneburit en förstärkning på fastighetsutveckling, ekonomi och ledning. Under perioden har den finansiella delen av organisationen etablerat ett antal produkter för att säkerställa det långsiktiga kapitalbehovet som behövs för fortsatt tillväxt med mycket gott resultat.
- Concent Holding AB har erhållit godkännande för handel av bolagets aktie på NGM:s Nordic MTF. Första handelsdag var 7 juli 2015. Noteringen genomfördes i syfte att ge bolaget uppmärksamhet och ökade möjligheter på kapitalmarknaden för att expandera projektportföljen under de kommande åren.
- Under första halvåret kom bolaget överens med två av sina fordringsägare om att omvandla kortfristiga skulder om 270,5 mkr till långfristiga skulder. Under året har det amorterats och per halvårsskiftet var 186,0 mkr av dessa långfristiga skulder utestående. Ytterligare 11,5 mkr av dessa skulder har amorterats efter periodens slut.
- Bolagets dotterbolag Concent Hyresfastigheter AB har en pågående emission av obligationer. Denna emission sker med stöd av ett prospekt som Finansinspektionen godkänt. Målet för emissionen är att teckning skall ske för 150 mkr. Obligationslikviden skall användas till att förvärva, utveckla och förvalta hyresfastigheter. Teckningsperioden började 20 april 2015 och per dagens datum är cirka 121 mkr tecknat. Sista teckningsdag för obligationen är 15 september. I juli noterades obligationen på Nordic Growth Market (NGM). Obligationens kortnamn är CONHYR och första dag för handel var 16 juli 2015.
- Under andra kvartalet tecknade dotterbolaget Östermyra Bruk AB ett totalentreprenadavtal till fast pris med Lehto Bygg AB, avseende uppförandet av Barents Center. Därmed är en av de viktigaste pusselbitarna för projektets genomförande på plats. Entreprenaden beräknas starta under andra halvåret 2015.
- Ett markområde för uppförande av cirka 270 bostäder har reserverats i Bålsta. Detaljplanearbete pågår och detaljplanen förväntas vinna laga kraft under Q1 2016.
- Under perioden har koncernen sålt två bolag innehållande pågående fastighetsutvecklingsprojekt, vilket tillfört ett resultat om 35,9 mkr under andra kvartalet.





- Concent har i augusti avtalat om försäljning av hyresrättsfastigheter om cirka 37 000 kvadratmeter bostadsyta, vilket tillför ett resultat efter skatt om totalt 237 mkr, varav 151 mkr kommer redovisas i samband med tillträde under tredje kvartalet och 86 mkr under fjärde kvartalet. Fastigheterna är under olika stadier av utveckling och Concent har fått i uppdrag att slutföra utvecklingen och produktionen, vilket kommer ske löpande fram till slutbesiktningar av fastigheterna.
- Under juliaugusti månad har rättigheter för tre markområden i Åkersberga, Trosa och Gävle förvärvats. Projektet i Åkersberga är under detaljplanearbete och projekten i Trosa och Gävle har lagakraftvunna detaljplaner. Dessa markområden kommer att utvecklas med en- och flerfamiljsbostäder med olika upplåtelseformer. Flertal kommer att vara vad vi kallar små och smarta hyresrätter. Totalt kommer cirka 500 bostäder uppföras och säljas under 2015-2017.

Ekonomisk information

EKONOMISK INFORMATION

Concent Holding AB (moderbolaget) bildades 26 mars 2014 och förvärvade koncernens bolag 8 september 2014, vilket återspeglas i koncernens resultaträkning för 2014. Av den anledningen saknas jämförbara värden för första halvåret 2014.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT FÖRSTA HALVÅRET 2015

Intäkter

Under första halvåret 2015 var omsättningen 52,2 mkr. Omsättningen utgörs av intäkter från fastighetsutvecklings- och konsultverksamheten.

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet under första halvåret 2015 uppgick till -23,8 mkr. Rörelsekostnaderna uppgick till 51,6 mkr. I övriga rörelsekostnader ingår kostnader för konsulter och marknadsföring.

Avskrivningarna under första halvåret 2015 uppgick till -24,9 mkr på immateriella anläggningstillgångar och -0,2 mkr på materiella anläggningstillgångar. De totala avskrivningarna under första halvåret 2015 uppgick till -25,1 mkr.

Resultatet efter skatt under första halvåret 2015 uppgick till -29,3 mkr vilket innebär att resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till -0,36 kr.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten under första halvåret 2015 var 241,7 mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -73,6 mkr. Periodens kassaflöde uppgick till 17,0 mkr. Per den 30 juni 2015 uppgick likvida medel till 22,6 mkr. Per den 30 juni 2015 uppgick de kortfristiga fordringarna till 45,5 mkr.

Långfristiga skulder per den 30 juni 2015 uppgick till 237,9 mkr. Kortfristiga skulder uppgick till 242,5 mkr. Av skulderna är 204,8 mkr räntebärande skulder per den 30 juni 2015.

Per den 21 augusti har det tecknats obligationer för 121 mkr i Concent Hyresfastigheter AB.

INVESTERINGAR

Anläggningstillgångarna utgörs till största delen av goodwill, markrättigheter, pågående nyanläggningar och mark. Investeringar i materiella anläggningstillgångar under första halvåret 2015 uppgick till 67,0 mkr. Investeringarna i materiella anläggningstillgångar utgjordes huvudsakligen av utvecklingsfastigheter. Investeringar i immateriella anläggningstillgångar under första halvåret 2015 uppgick till 28,5 mkr. Investeringarna i immateriella anläggningstillgångar utgjordes av markrättigheter.

UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Upprättande av delårsrapporten kräver att 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 företagsledningen bedömer vara rimliga under gällande omständigheter. De slutsatser som företagsledningen har dragit ligger till grund för redovisade värden. Faktiska utfall, bedömningar och uppskattningar i framtida finansiella rapporter under det kommande året kan skilja sig från de gjorda i denna rapport på grund av ändrade omvärldsfaktorer och nyvunnen erfarenhet.

MEDARBETARE

Vid första halvårets utgång uppgick antal anställda i Concent-koncernen till 22, varav 10 kvinnor och 12 män.

MODERBOLAGET

Under första halvåret 2015 uppgick nettoomsättningen till 0,0 mkr med ett resultat före skatt på -17,5 mkr. Moderbolagets soliditet uppgick per 30 juni 2015 till 35,1%. Materiella investeringar i anläggningstillgångar har gjorts under första halvåret med 0,0 mkr. Antalet anställda i moderbolaget var två vid halvårets utgång.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I kSEK	JAN-JUN 2015	HELÅR ^{*)} 2014
Nettoomsättning	52 174	304 607
Övriga rörelseintäkter	765	5
Summa intäkter	52 939	304 612
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-37 170	-22 509
Personalkostnader	-14 433	-7 326
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-25 101	-15 706
Rörelseresultat	-23 765	259 071
Resultat från finansiella poster		
Intäkter från försäljning av andelar i koncernföretag	10 434	9 903
Ränteintäkter och liknande resultatposter	506	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	-17 297	-1 250
Resultat efter finansiella poster	-30 122	267 759
Skatt	781	3 046
Minoritetsintresse	-	5
Periodens resultat	-29 341	270 810
Hänförligt till		
Moderbolagets ägare	-29 336	
Minoritetsintresse	-5	

*) Helår 2014 avser perioden 8 september - 31 december, se sid 6.

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	2015-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella anläggningstillgångar	485 149	481 457
Materiella anläggningstillgångar	105 672	41 708
Finansiella anläggningstillgångar	63 018	72 947
Summa anläggningstillgångar	653 839	596 112
Pågående arbeten	2 014	937
Kortfristiga fordringar	45 528	40 753
Likvida medel	22 573	5 551
Summa omsättningstillgångar	70 115	47 241
SUMMA TILLGÅNGAR	723 954	643 353
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	242 475	271 310
Minoritetsintresse	-5	
Summa eget kapital	242 470	271 310
Minoritetsintresse	-	5 577
Avsättning	1 084	296
Långfristiga skulder	237 859	-
Kortfristiga skulder	85 723	298 837
Skulder till kreditinstitut	156 818	67 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	723 954	643 353

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat och fria reserver	Summa eget kapital
Eget kapital 2014-09-08	500	-	-	500
Periodens resultat	-	-	270 810	270 810
Eget kapital 2014-12-31	500	-	270 810	271 310
Ingående eget kapital 2015-01-01	500	-	270 810	271 310
Aktieägartillskott	-	500	-	500
Periodens resultat	-	-	-29 335	-29 335
Minoritetsintresse	-	-	-5	-5
Eget kapital 2015-06-30	500	500	241 470	242 470

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2015	HELÅR ^{*)} 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-3 616	205 505
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-238 074	9 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-241 690	215 234
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 624	-5 426
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	332 336	-204 757
PERIODENS KASSAFLÖDE	17 022	5 051
Likvida medel vid periodens början	5 551	500
Likvida medel vid periodens slut	22 573	5 551

NYCKELTAL, KONCERNEN

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2015	HELÅR ^{*)} 2014
Nettoomsättning	52 174	304 607
Resultat efter finansiella poster	-30 122	267 759
Soliditet (%)	33,5%	42,2%
Resultat per aktie, SEK	-0,36	3,30

^{*)} Helår 2014 avser perioden 8 september - 31 december, se sid 6.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-JUN 2015	HELÅR *) 2014
Nettoomsättning	-	225 575
Övriga rörelseintäkter	985	2 735
Summa intäkter	985	228 310
Övriga externa kostnader	-5 576	-1 001
Personalkostnader	-3 441	-1 678
Rörelseresultat	-8 032	225 631
Resultat från finansiella poster	-9 429	-346
Resultat efter finansiella poster	-17 461	225 285
Skatt	-	-
Periodens resultat	-17 461	225 285

*) Helår 2014 avser perioden 8 september - 31 december, se sid 6.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	2015-06-30	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar	555 894	531 146
Summa anläggningstillgångar	555 894	531 146
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	35 605	11 034
Likvida medel	2 650	68
Summa omsättningstillgångar	38 255	11 102
SUMMA TILLGÅNGAR	594 149	542 248
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	208 825	225 785
Avsättning	1 084	296
Långfristiga skulder	186 045	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6 333	-
Kortfristiga skulder	191 862	308 834
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	7 333
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	594 149	542 248



ÖVRIG INFORMATION

REDOVISNINGSPRINCIPER ENLIGT K3

Denna delårsrapport i sammandrag har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

För ytterligare information och fullständiga redovisningsprinciper se vidare Concent Holdings årsredovisning för verksamhetsåret 2014.

GRANSKNING

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

Stockholm den 27 augusti 2015

Runar Söderholm,
VD och styrelseledamot

Tommy Marklund,
Styrelsens ordförande

FÖR YTTERLIGAR INFORMATION KONTAKTA

Runar Söderholm, VD
Telefon + 46 70 090 14 35

Concent Holding AB (publ)
Or.nr 556966-5671
Sergels Torg 12
SE-111 57 Stockholm
Tel +46 8 509 080 00

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLE

- Delårsrapport Q3 27 november 2015
- Bokslutskommuniké 10 mars 2016



Concent AB

Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm, 08-509 080 00 (växel), info@concent.se