



KONCERNENS DELÅRSRAPPORT
januari – juni 2016
Concent Holding AB (publ.)





Innehåll

Perioden i korthet	4
Väsentliga händelser <i>under</i> kvartalet	5
Väsentliga händelser <i>efter</i> kvartalet	5
VD har ordet	7
Concent i korthet	8
Projektportfölj	10
Marknadsöversikt	22
Bokslut	26
Koncernens resultaträkning i sammandrag	27
Koncernens balansräkning i sammandrag	28
Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag	29
Kassaflödesanalys för koncernen	30
Moderbolagets resultaträkning i sammandrag	31
Moderbolagets balansräkning i sammandrag	31
Moderbolagets förändring i eget kapital i sammandrag	32
Kassaflödesanalys för moderbolaget	33
Finansiell utveckling	34
Aktien och ägare	38



PERIODEN I KORTHET

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL - KONCERNEN

	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jan-jun 2016	jan-jun 2015	helår 2015
Nettoomsättning, mkr	13,2	39,6	35,9	56,6	298,8
Rörelseresultat, mkr	-26,8	4,0	-35,3	-20,0	199,8
Periodens resultat, mkr	-41,0	-18,0	-58,0	-42,0	129,4
Balansomslutning, mkr	991,3	689,3	991,3	689,3	930,0
Eget kapital, mkr	452,1	166,0	452,1	166,0	478,5
Soliditet, %	45,6%	24,1%	45,6%	24,1%	51,5%
Resultat per stamaktie, kr	-0,49	-0,22	-0,69	-0,51%	1,55
Antal utestående aktier (1 000)	84 214	82 062	84 214	82 062	83 712

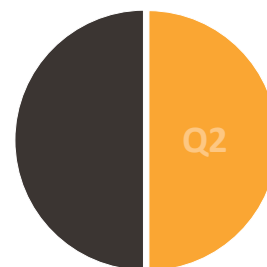
FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL - MODERBOLAG

	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jan-jun 2016	jan-jun 2015	helår 2015
Nettoomsättning, mkr	1,9	-	1,9	1,0	1,0
Rörelseresultat, mkr	-3,4	-4,1	-6,3	-8,0	-10,2
Periodens resultat, mkr	0,6	-13,0	1,0	-17,5	-51,0
Balansomslutning, mkr	655,1	594,3	655,1	594,3	613,4
Eget kapital, mkr	354,2	208,8	354,2	208,8	321,7
Soliditet, %	54,1%	35,1%	54,1%	35,1%	52,4%
Resultat per stamaktie, kr	0,007	-0,159	0,011	-0,213	-0,609
Antal utestående aktier (1 000)	84 214	82 062	84 214	82 062	83 712





VÄSENTLIGA HÄNDELSER under KVARTALET



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

- Concent har fortsatt sin tillväxt under perioden och expanderat såväl organisationen som projektportföljen.
- Under perioden har projektportföljen utökats med två utvecklingsprojekt. Bolaget har vunnit en markanvisningstävling i Smedby i Norrköping, omfattande 11 800 m² BTA, där 154 bostadsrätter kommer uppföras. Concent har även vunnit en markanvisningstävling för den första etappen av Södra Brunnhög i Lund. På en yta av 2 500 BTA kommer bolaget att utveckla 35 yteffektiva bostadsrätter med högt ställda hållbarhetsmål.
- Under perioden har bolaget även tillträtt projekt Valsjöberget. Concent kommer här uppföra 250 par- och radhus på en yta om ca 31 000 m² BTA. Byggstarten är planerad till 2017.
- Entreprenadsavtal är tecknat för projekt Glömsta och produktionen är nu startad. Även produktionen av projekt Gavlehov i Gävle är nu startat och i första etappen planeras 180 lägenheter.
- Produktionsstart av projekt Barents Center i Haparanda skedde i juni. Totalentreprenör är RKL Lehto och färdigställandet av bland annat skolan beräknas till år 2018.
- Concent har under perioden minskat andelen kortfristiga skulder och sänkt de genomsnittliga räntekostnaderna genom att emittera två olika obligationer, en med 5 års löptid som inom kort listas på NGM och en med 6+3 månaders löptid. Volymen på emissionerna är 110 miljoner plus 140 miljoner.
- Matias Lindberg har rekryterats från HSB och kommer från 1 september ta över rollen som VD från Runar Söderholm.
- Under årsstämman den 27 juni valdes Sven Kallstenius och Pontus Gustafsson in som styrelsemedlemmar och ersätter Tommy Marklund och Patrik Oja. Ny ordförande blir Sven Kallstenius.
- En medarbetare har rekryterats inom affärsutveckling för att möjliggöra fler utvecklingsprojekt kommande år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER efter KVARTALET

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.







VD HAR ORDET

CONCENT STÅR RUSTAT FÖR TILLVÄXT NÄR EN SPÄNNANDE FAS NALKAS

Concent har under första halvåret ytterligare stärkt sin position på marknaden och samtidigt lagt grunden för fortsatt tillväxt. En planerad förstärkning av organisationen har påbörjats för att kunna hantera den ökade mängden projektintag och medföljande produktionsprocess. Detta har inneburit att skickliga medarbetare inom framförallt affärs- och fastighetsutveckling samt produktionsledning har rekryterats.

Vi har under halvåret även fortsatt att öka projektportföljen med ett antal fina projekt i bland annat Linköping, Norrköping, Lund och Åkersberga. Detta har skett dels genom att vi tilldelats mark genom kommunala anvisningar, dels genom att vi gjort attraktiva förvärv på marknaden.

Viktiga milstolpar har tagits genom att produktionen av Barents Center och Gavlehov nu är igång. Barents Center är en multianläggning i Haparanda och i Gävle producerar vi i första etappen 180 lägenheter. De tre projekt i Örebro som Concent initierat, utvecklat och avyttrat närmar sig färdigställande. Inflyttning sker med början i september i år. Marknadens förtroende för Concent's förmåga att utveckla attraktiva hyres- och bostadsrätter ökar kontinuerligt och vi står väl rustade inför andra halvåret.

Då inga projektförsäljningar skedde under första halvåret uppgick periodens resultat till -58,0 (-42,0) miljoner kronor. Detta beror på att de försäljningar vi planerat för under perioden har försenats av olika orsaker. Dock skall slutförandet av flera försäljningar ske under andra halvåret. Sett i jämförelse med föregående år, samma period, anser vi att vi kommer att uppnå ett tillfredsställande helårsresultat. Concent är, som jag skrivit tidigare, i en tung investeringsfas för att maximera de kommande årens vinster. Koncernen går nu in i en period då vi närmar oss en stigande avkastning på gjorda investeringar. Vi kommer också att framgent öka på andelen hyresrättsprojekt i portföljen då vi därige-

nom kan minska kapitalbindningen och höja vinstmarginalen. Med hänsyn tagen till den rådande långvariga bostadsbristen och med alla makroekonomiska variabler till fastighetsmarknadens fördel, samt det rådande prisläget, så bedöms vinsterna under kommande år bli goda.

Concent har under perioden emitterat två olika obligationer, en med 5 års löptid och en med 6+3 månaders löptid. Volymen på emissionerna är 110 miljoner samt 140 miljoner. Med dessa obligationer har vi sänkt våra genomsnittliga räntor. Den 5-åriga obligationen kommer att listas på NGM.

Under det närmaste kvartalet kommer vi att ingå ytterligare kommunala markavtal, starta ett lovande joint-venture projekt i Malmö och teckna samverkansavtal avseende projektering och produktion rörande Söderport i Norrköping. Avtal kommer att ingås med ett av landets ledande entreprenadbolag.

Det har också skett en del i den övergripande styrningsfunktionen, då styrelsen fått två nya kompetenta och drivande ledamöter. Undertecknad ersätts också av den väl meriterade Matias Lindberg som närmast kommer från HSB. Det är min och styrelsens övertygelse att Matias är rätt person att leda Concent's fortsatta utveckling som ett framgångsrikt bolag.

Sammanfattningsvis ser framtiden bra ut för Concen på alla områden av vår verksamhet, likaså konjunkturförhållanden och makroekonomiska variabler. Den stora utmaningen för Concent är finansieringen av vår stora projektportfölj där vi som vanligt arbetar aktivt.

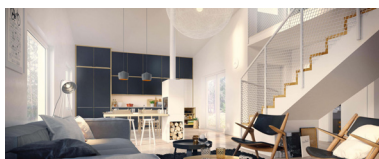
Stockholm den 19 augusti 2016,

Runar Söderholm
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

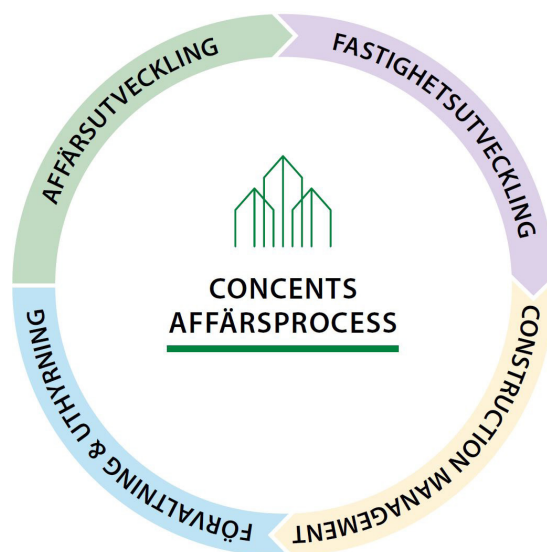
Det företag som i dag heter Concent grundades 1998 inom det välrenommerade fastighetsföretaget Lundbergs. Efter några år köpte några av de tongivande medarbetarna i Concent ut företaget och gick sin egen väg. Fram till år 2013 var Concent ett traditionellt konsultföretag med flertalet uppmärksammade projekt. Med många projekt inom bostäder samt prestigeprojekt 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 trettio-tal 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.

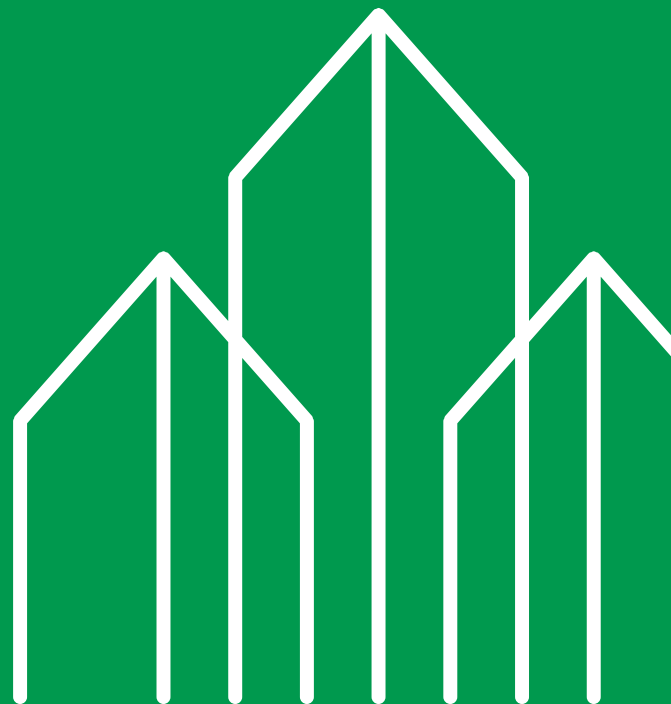
Vi riskminimerar all produktion genom inköp av totalentreprenader till fasta priser och arbetar med minutlös uppföljning och kontroll i samtliga projekt.

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*





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



Manstorp, Linköping

Nyproduktion av 90 väldisponerade hyresrätter.

I Lingham i Linköping 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



Smedby, Norrköping

154 bostadsrätter i symbios med naturen.

Concent har av Norrköpings kommun tilldelats en markanvisning vid gamla Smedby IP i Norrköping. Här utvecklas sex rationella punkthus innehållande 154 nya bostäder på en yta om 9 000 m² BOA. Bostäderna kommer företrädesvis vara upplåtna med bostadsrätt, men Concent ser över möjligheten att även utveckla hyresrätter.

Ambitionen har varit att skapa ett bostadskvarter i symbios med naturen, riktat till en bred målgrupp. Lägenheterna blir därför flexibla och tillåter ett boende i flera generationer. Byggstarten är planerad till hösten 2017 och första inflyttning kan ske i början av 2019.



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



Valsjöberget, Åkersberga

Natur- och skärgårdsnära parhus och radhus.

Vid sjön Valsjön, i Österåkers kommun, utvecklar Concent 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.



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



Barents Center, Haparanda

En gränslös upplevelse i ett område som sjuder av potential.

I ett strategiskt läge bredvid IKEA i Haparanda utvecklar Concent en galleria med cirka 65 000 kvadratmeter handelsområde som vävs ihop med både en arena, en skola, ett innovationscenter och ett hotell. Centrat blir en naturlig knutpunkt för de drygt 600 000 invånare som är bosatta inom det beräknade upptagningsområdet.



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



Tureholm, Trosa

Lugn skärgårdssidyll 40 minuter från Stockholm.

I Smedstorp, strax utanför Trosa tätort, utvecklas ett helt nytt område innehållande en varierad bostadssammansättning med små, smarta villor, kedjehus/radhus och flerbostadshus. Totalt är det cirka 90 småhus och 12 lägenheter som ska byggas i direkt anslutning till nya "Förbifart Trosa" – cirka 40 minuter från Stockholm.



PROJEKTFORM:	Bostadsrätter
ANTAL BOSTÄDER:	102
STORLEK (BOA):	12 800 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:	Bostadsrätter
ANTAL BOSTÄDER:	186
STORLEK (BOA):	7 200 m ²



Torslanda, Göteborg

Unikt boende invid Torslanda Golfklubb, med Västerhavet som granne.

I området kring Amhults Torg, precis invid Torslanda Golfklubb planerar Concent att utveckla upp till 43 nya bostäder. Området blir en fantastisk plats att bo på och kommer att tilltala de som önskar en aktiv livsstil, i en naturnära miljö. Området ligger 20 minuter från centrala Göteborg och i omedelbar närhet till Amhult Torg, med de sociala och kommersiella tillgångar och den utbyggda kollektivtrafik som detta innebär.



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



Hotell, Knivsta

I blickfånget för tillresande och boende i Knivsta.

Concent utvecklar ett stort, modernt hotell samt tre byggnader med företagslägenheter i direkt anslutning till Knivsta station. Med sina 13 våningar hamnar hotellet i blickfånget för tillresande och boende i Knivsta. Hotellet blir ett fullservicehotell med tyngdpunkt på kursverksamhet, konferenser och möten och rymmer hela 220 rum, restaurang och konferensavdelning. Byggnaden kommer också ge plats åt ytor för café, gym/spa samt kommunala serviceanläggningar.

I anslutning till hotellbyggnaden utvecklar Concent även tre byggnader innehållande företagslägenheter samt faciliteter för att understödja de närliggande idrottsarenorna.



PROJEKTFORM:

Hotell och hostel/
företagsbostäder

ANTAL RUM:

ca 220

STORLEK (LOA):

10 000 m²



Söderport, Norrköping

Nyproduktion av 175 bostadsrätter i Norrköping.

I Söderport i Norrköping utvecklar Concent cirka 160 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 god arkitektur skapas ny attraktivitet och projektet är beläget i direkt anslutning till spårvägen vilken tar dig till centrum på bara några minuter.



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



Brunnshög, Lund

35 yteffektiva bostadsrätter med höga hållbarhetsambitioner.

I Brunnshög, Lunds nya stadsdel, planerar Concent att bygga 35 yteffektiva bostadsrätter med högt ställda hållbarhetsmål. I projektet kommer Concent bland annat att jobba med åtgärder för att minska bilberoendet hos de boende. En viktig pusselbit i det högt ställda hållbarhetstänket är den spårväg som kommer att byggas i Lund. Bostäderna kommer att ligga i direkt anslutning till en av de nya hållplatserna och restiden till centrala Lund beräknas bli nio minuter.



PROJEKTFORM:	Bostadsrätter
ANTAL BOSTÄDER:	35
STORLEK (BOA):	2 000 m ²



MARKNADSÖVERSIKT

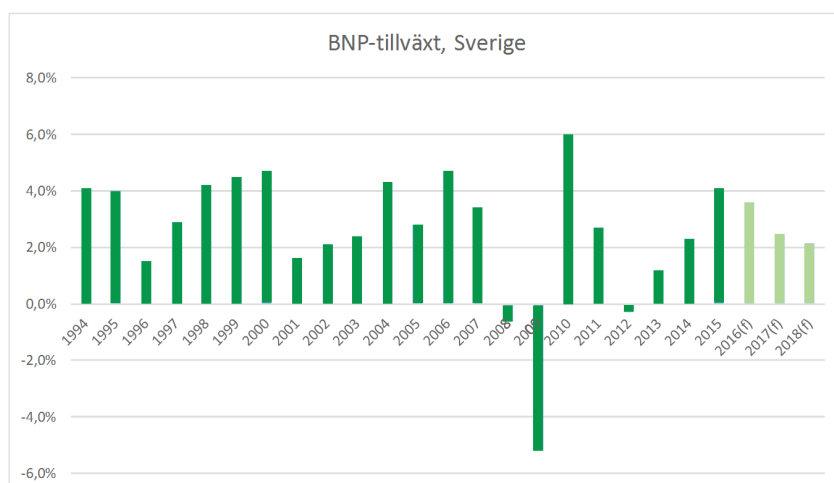
MAKROEKONOMIN I ALLMÄNHET

År 2015 avslutades starkt med en global tillväxt på 2,5 %¹ och med förväntningar om en fortsatt stark tillväxt och stigande räntor. Första halvåret 2016 har dock inneburit en våg av ökad osäkerhet. Orosmomenten är fortsatt Kinas ekonomi, sjunkande råvarupriser, hälsotillståndet inom banksektorn samt fallande börser. Därtill går vi mot presidentval i USA.

För Europas del har våren 2016 varit omtumlande. Turbulensen utbröt då Storbritannien chockartat, med 51,9 mot 48,1 %, röstade för att lämna EU. Brittiska politiker och EU var uppenbarligen helt oförberedda på detta, och alltjämt är osäkerheten stor om vad det hela kommer att resultera i. Kommer Storbritannien gå vidare och inleda exitförhandlingar med EU och vad kommer i så fall förhandlingarna landa i för avtal?

Baserat på beräkningar från IMF pressas global tillväxt nedåt med sammantaget cirka 0,2-0,3 procentenheter till följd av den osäkerhet som en Brexit orsakar. Det är hanterbart, men den negativa effekten kommer i ett läge när världsekonomin redan har ett nedsatt immunförsvar.

Svensk ekonomi befinner sig alltjämt i en stark tillväxtas efter den lågkonjunktur som inleddes efter finanskrisen 2008. Under helåret 2015 ökade svensk BNP med 4,1 %, vilket är den starkaste tillväxten på fem år (SCB). Inhemsk efterfrågan är alltjämt den starkaste bidragande faktorn, men även exporten fick en skjuts under fjärde kvartalet. BNP-prognosen för helåret 2016 ligger fortsatt högt på 3,6 %², men därefter väntas tillväxten, i linje med resten av världen, och även till följd av Brexit, gradvis sjunka till 1,8 % år 2020. Som jämförelse kan nämnas att Sveriges BNP växte med i snitt 2,5 % per år under perioden 1994-2014 (SCB).



Källa: SCB, Konsensusprognos

¹ Oxford Economics

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

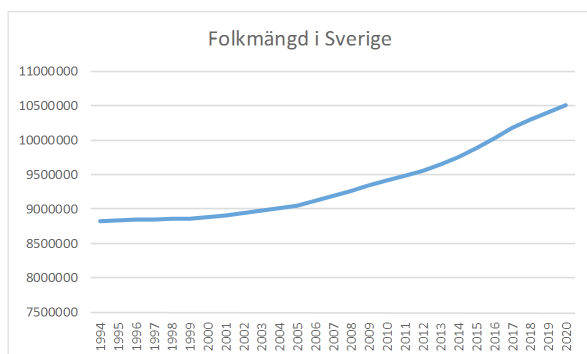


I dagsläget drivs svensk ekonomi i huvudsak av inhemsk efterfrågan som bland annat gynnas av en mycket expansiv penningpolitik. Reporäntan har gradvis sänkts till -0,50 % och Riksbanken gör löpande stödköp av statsobligationer. Åtgärderna syftar till att förhindra att kronans växelkurs stärks och att inflationen därmed inte når målet om 2 %.

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 % per år³. Prognosen för helåret 2016 har visserligen justerats upp till 1,6 % men därefter kan vi förvänta oss gradvis svagare sysselsättningstillväxt under de kommande åren⁴.

Under 2015 sjönk arbetslösheten till 7,1 %⁵ vid slutet av året, vilket är den lägsta arbetslöshetsnivån sedan slutet av 2008. Trots att sysselsättningen har stigit under första halvåret 2016 har den relativa arbetslösheten förblivit i stort sett oförändrad. Detta torde bero på att poolen av jobbsökande har vuxit.

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

³ SCB

⁴ Konsensusprognos

⁵ SCB, Säsongsrensade och utjämnade data.

DEN SVENSKA BOSTADSMARKNADEN

Den svenska bostadsmarknaden präglas av ett allt mer alarmerande underskott på bostäder. I Boverkets senaste Bostadsmarknadsenkät bedömer 183 av totalt 290 kommuner, vilka tillsammans utgör 82 % av landets befolkning, att det råder brist på bostäder i kommunen.

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 bostäder i flertalet kommuner.

HYRESRÄTTEN

Hysesregleringar 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 bruksvärdesystemet, och om alternativet marknadshyra, där hyressättningen är fri eller åtminstone betydligt mindre reglerad. På senare år har det skett en uppluckring i lagstiftningen genom kvalitetshyra, som är en utveckling av bruksvärdesystemet där ytterligare kvalitetsfaktorer mäts och vägs in i förhandlingsarbetet, samt presumtionshyror, som möjliggör högre hyror i nyproducerade lägenheter och som syftar till att öka nyproduktionen av hyresrätter.



BOSTADSRÄTTEN

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

Kombinationen av en kraftigt ökad efterfrågan på bostäder i Sveriges tillväxtorter, ett underutbud av hyresrätter samt stigande inkomster och rekordlåga räntor, har gjort att priserna på bostadsrätter har stigit kraftigt under hela 2000-talet. I dagsläget finns det en utbredd oro över denna utveckling. Riksbanken menar att det finns hot mot både realekonomin, den finansiella stabiliteten och pristabiliteten som sammanhänger med bostadsmarknaden och hushållens skulder. Åtgärder som diskuteras är bland annat förändringar av ränteavdraget samt lånebegränsande åtgärder som skuldkvotstak och amorteringskrav. Härigenom vill man kyla ner bostadsmarknaden utan att orsaka en kraftig prisnedgång.

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

Den samlade nyproduktionsvolymen av bostäder ökade med i genomsnitt närmare 5 % per år under perioden 2002–2007. Efter finanskrisen år 2007 sjönk byggvolymen för att åter öka år 2011 ⁶.

Enligt Boverket har byggandet av bostäder ökat snabbt efter år 2012. Förra året påbörjades 48 600 bostäder enligt SCB, inklusive ombyggnader. Enligt Boverkets prognos påbörjas cirka 57 000 bostäder i år och cirka 61 500 bostäder nästa år.

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

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

⁶ SOU 2015:105

BOSTADSFASTIGHETER SOM TILLGÅNGSSLAG

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

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

Bostadssegmentets låga risk sammanhänger dels med att efterfrågan på bostäder är jämn över tid om man jämför med andra fastighetsslag där efterfrågan är mera konjunkturberoende. Dessutom innebär 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 2014 blev ett rekordår med en transaktionsvolym på 157 miljarder kronor. Aktiviteten fortsatte under 2015 med en transaktionsvolym på 149 miljarder kr ⁷.

Under år 2015 stod bostadsfastigheter för närmare en tredjedel av transaktionsvolymen på den kommersiella fastighetsmarknaden i Sverige. Detta är en högre andel än genomsnittet de senaste tio åren, som ligger på cirka 20 %. Under första halvåret 2016 omsattes flerbostadsfastigheter för 22 miljarder, motsvarande cirka 21 % av transaktionsvolymen ⁸.

⁷ Genomsnitt av uppgifter från de sex största fastighets-konsulterna i Sverige.

⁸ Witalis Real Estate Consulting AB



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

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

Hittills i år har Götaland, och då främst Göteborgsregionen, varit den största marknaden för investeringar i flerbostadsfastigheter. 53 % av allt kapital som investerades i bostadssegmentet under första halvåret allokerades till Götaland och av detta kapital investerades 57 % i Västra Götaland⁹.

Stockholms läns andel av bostadsaffärerna under första halvåret var 21 %. Det som är slående för Stockholmsmarknaden är det stora inslaget av utvecklingsprojekt och byggrätter som omsätts.

De som köpt bostadsfastigheter det senaste decenniet har främst varit privata fastighetsbolag samt bostadsrättsföreningar. Under första halvåret 2016 har institutioner och onoterade fastighetsbolag dominerat på köparsidan. Även på säljsidan har onoterade fastighetsbolag varit dominerande¹⁰.

Avkastningskravet för bostadsfastigheter har sjunkit till under 2 % i Stockholms innerstad och under 4 % i medelstora svenska städer¹¹.

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

Sveriges städer växer kraftigt till följd av en stark befolkningsstillväxt, vilken drivs på ytterligare av migrationen. Samtidigt råder det en akut bostadsbrist. Riksdagen har under de senaste åren beslutat om ett antal reformer med syfte att förenkla och effektivisera planerings-, bygglovs- och plangenomförande-processerna, och därigenom få till stånd ett ökat bostadsbyggande.

Från mycket låga volymer har bostadsbyggandet visserligen tagit fart på senare år. Men trots att bostadsbyggandet idag är uppe på höga nivåer, 50 000 påbörjade bostäder per år, räcker det inte. Enligt Boverkets prognos från maj 2015 behövs 705 000 nya bostäder fram till år 2025, vilket innebär att det måste påbörjas mer än mer än 75 000 nya lägenheter per år fram till dess. Sedan hösten 2015 har läget blivit än mer akut till följd av flyktingvågen till Sverige.

Bostadsfrågan har under det senaste året kommit allt högre upp på regeringens agenda. Tidigare i år tillsattes en parlamentarisk kommitté med uppgift att utreda bostadsplaneringsfrågor och regeringen bjöd in oppositionen till blocköverskridande samtal kring bostadskrisen. Dessa samtal, som inleddes i februari, havererade dock under försommaren då allianspartierna hoppade av.

I samband med Stefan Löfvens större regeringsombildning i maj utsågs Peter Eriksson (MP) som ny bostadsminister efter kontroverserna kring Mehmet Kaplan. Under ett seminarium arrangerat av Dagens Samhälle i Almedalsveckan berättade den nye bostadsministern vilka åtgärder han anser kan lösa den akuta bostadsbristen, nämligen ökad nyproduktion, incitament som får folk att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet bättre, en växling mellan ränteavdragen och reavinstkatten samt kreditgarantier och sätt att bygga billigare¹².

Enligt en undersökning som Novus gjort på uppdrag av Fastighetsägarna har de politiska blocken väldigt olika syn på hur bostadskrisen ska lösas¹³. De röd/gröna partierna tror främst på nybyggnation som lösning, medan allianspartierna förespråkar ökad rörlighet.

Oavsett om det blir en fortsättning på de blocköverskridande samtalen, kan vi anta att de politiska besluten som tas framöver kommer att vara inriktade på ett ökat bostadsbyggande och torde således gynna bostadsutvecklare som Concent.

⁹ Witalis Real Estate Consulting AB

¹⁰ Witalis Real Estate Consulting AB

¹¹ Witalis Real Estate Consulting AB

¹² Fastighetsnytt 2016-07-04

¹³ Pressmeddelande från Fastighetsägarna 2016-04-26

Bokslut

januari - juni 2016





Koncernens resultaträkning i sammandrag

BELOPP i kSEK	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jan-jun 2016	jan-jun 2015	helår 2015
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	13 238	39 624	35 966	56 574	298 725
Övriga rörelseintäkter	-	-	11	-	113
Summa intäkter	13 238	39 624	35 977	56 574	298 838
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-20 740	-17 267	-33 294	-40 720	-42 838
Personalkostnader	-8 925	-7 753	-17 250	-14 433	-14 139
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-10 346	-10 585	-20 692	-21 404	-42 095
Rörelseresultat	-26 773	4 019	-35 259	-19 983	199 766
Resultat från finansiella poster					
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	-	-13	-	-13	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1 256	264	2 478	604	4 542
Räntekostnader och liknande resultatposter	-15 442	-22 229	-25 221	-23 436	-75 472
Resultat efter finansiella poster	-40 959	-17 959	-58 002	-42 828	128 836
Skatt	-	18	-2	781	578
Periodens resultat	-40 959	-17 941	-58 004	-42 047	129 414
Hänförligt till					
Moderbolagets ägare	-40 949	-17 992	-62 605	-42 036	129 451
Minoritetsintresse	-10	51	4 601	-11	-37

BELOPP i kSEK	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jan-jun 2016	jan-jun 2015	helår 2015
Resultat per aktie före och efter utspädning (SEK)	-0,49	-0,22	-0,69	-0,51	1,55
Genomsnittligt antal aktier, före och efter utspädning i tusental	84 214	82 062	84 214	82 062	83 712



Koncernens balansräkning i sammandrag

BELOPP i kSEK	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	331 936	377 284	352 391
Materiella anläggningstillgångar	180 581	1 794	138 359
Finansiella anläggningstillgångar	185 806	1 084	238 218
Summa anläggningstillgångar	698 323	380 162	728 968
Omsättningstillgångar			
Pågående arbeten	95 122	108 667	69 238
Kortfristiga fordringar	184 705	177 934	117 200
Kassa och bank	13 147	22 573	14 615
Summa omsättningstillgångar	292 974	309 174	201 053
SUMMA TILLGÅNGAR	991 297	689 336	930 021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	446 500	164 954	477 527
Minoritetsintresse	5 611	1 036	1 010
Summa eget kapital	452 111	165 990	478 537
Avsättningar			
Avsättning	7 172	1 084	7 172
Summa avsättningar	7 172	1 084	7 172
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	114 389	237 859	6 844
Summa långfristiga skulder	114 389	237 859	6 844
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	316 000	-	312 000
Övriga kortfristiga skulder	101 625	284 403	125 468
Summa kortfristiga skulder	417 625	284 403	437 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	991 297	689 336	930 021



Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

BELOPP i KSEK	Aktie -kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinstemedel och årets resultat	Minoritet	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	500		270 810	5 577	276 887
Justering resultat från andel i koncernföretag		9 903	-9 903		
Justering förvärvsanalys			-89 168		-89 168
Justerad IB	500	9 903	171 739	5 577	187 719
Nyemission i dotterföretag			24 348	-4 530	19 818
Erhållna aktieägartillskott		500			500
Periodens resultat			-42 036	-11	-42 047
Eget kapital 2015-06-30	500	10 403	154 051	1 036	165 990

BELOPP i KSEK	Aktie -kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinstemedel och årets resultat	Minoritet	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	500		270 810	5 577	276 887
Justering resultat från andelar i koncernföretag		9 903	-9 903		
Justering 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

BELOPP i KSEK	Aktie -kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinstemedel och årets resultat	Minoritet	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	510	150 522	326 495	1 010	478 537
Justerad IB	510		326 495	1 010	478 537
Nyemission	3	39 837			39 840
Aktieägartillskott					
Förändring i koncernens sammansättning			-3		-3
Utdelning preferensaktier			-8 260		-8 260
Periodens resultat			-62 605	4 601	-58 004
Minoritetsintresse					
Eget kapital 2016-06-30	513	190 359	255 627	5 611	452 110



Kassaflödesanalys för koncernen

BELOPP I KSEK	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jan-jun 2016	jan-jun 2015	helår 2015
Rörelseresultat efter finansiella poster	-40 974	-17 959	-58 002	-42 829	128 836
Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar	10 346	10 191	20 692	21 404	42 095
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-20 596	-	-20 596	-243 496
Avsättningar till pensioner	-	788	-	788	1 051
Erlagd ränta	-	-	-	-	-
Betald inkomstskatt	53	-18	272	174	422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-30 575	-27 594	-37 038	-41 059	-71 092
Förändringar av kundfordringar	-	-	-	-	-
Förändringar av rörelsefordringar	-112 941	-52 098	-142 655	-122 978	-193 069
Förändringar av leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Förändringar av rörelseskulder	-40 853	-103 971	-32 349	-14 348	149 510
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-153 794	-156 069	-175 004	-137 326	-43 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-184 369	-183 663	-212 042	-178 385	-114 651
Investeringsverksamheten					
Investeringar i tomträtter, immateriella rättigheter	-	-24 116	-	-24 116	-19 678
Investeringar i byggnader och mark, pågående	-	-69 892	-	-69 892	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	64 179	-	64 179	-	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	8 530	-	-	-	-82 422
Investeringar i dotterföretag	-37 400	235	-37 400	173	-62 483
Försäljning av dotterföretag	-	30 274	-	30 302	102 561
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	32 413	-	32 413	-	-
Investeringar av finansiella tillgångar och räntebärande fordringar	-	69 126	-	67 116	-61 392
Kassaflöde från investeringsverksamheten	67 722	5 627	59 192	3 583	-123 414
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	107 546	170 326	111 546	170 326	212 872
Amortering lån	-	-	-	-	-
Nyemission i moderföretag och dotterföretag	11 476	21 497	39 837	21 497	34 256
Förändringar av räntebärande kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	119 022	191 823	151 383	191 823	247 128
PERIODENS KASSAFLÖDE	2 375	13 787	-1 466	17 021	9 063
Likvida medel vid periodens början	10 772	8 785	14 614	5 551	5 551
Likvida medel vid periodens slut	13 147	22 572	13 148	22 572	14 614



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

BELOPP i kSEK	apr-jun 2016	apr-jun 2015	jan-jun 2016	jan-jun 2015	helår 2015
Nettoomsättning	1 922	38	1 922	1 023	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	1 010
Summa intäkter	1 922	38	1 922	1 023	1 010
Övriga externa kostnader	-2 891	-2 694	-5 474	-5 575	-7 293
Personalkostnader	-2 450	-1 411	-2 729	-3 441	-3 907
Rörelseresultat	-3 419	-4 067	-6 281	-7 993	-10 190
Övriga ränteintäkter	-	27	-	41	452
Övriga räntekostnader	-3 018	-8 970	-4 750	-9 508	-41 279
Resultat efter finansiella poster	-6 437	-13 010	-11 031	-17 460	-51 017
Erhållet koncernbidrag	7 000	-	12 000	-	-
Skatt	-	-	-2	-	-
Periodens resultat	563	-13 010	967	-17 460	-51 017

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

BELOPP i kSEK	30 jun 2016	30 jun 2015	31 dec 2015
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar	575 798	555 894	562 607
Summa anläggningstillgångar	575 798	555 894	562 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	75 753	35 712	47 356
Kassa och bank	3 560	2 650	3 437
Summa omsättningstillgångar	79 313	38 362	50 793
SUMMA TILLGÅNGAR	655 111	594 256	613 400
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	354 244	208 825	321 699
Summa eget kapital	354 244	208 825	321 699
Avsättningar			
Avsättning	1 347	1 084	1 347
Summa avsättningar	1 347	1 084	1 347
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	16 644	192 379	6 844
Summa långfristiga skulder	16 644	192 379	6 844
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	26 000	-	22 000
Övriga kortfristiga skulder	256 876	191 968	261 510
Summa kortfristiga skulder	282 876	191 968	283 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	655 111	594 256	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 2015-01-01	500			225 285	225 285
Nyemission					
Disposition av föregående års resultat			225 285	-225 285	
Erhållna aktieägartillskott			500		500
Periodens resultat				-17 460	-17 460
Eget kapital 2015-06-30	500		225 785	-17 460	208 325

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

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	39 834			39 834
Disposition av föregående års resultat			-51 017	51 017	
Utdelning preferensaktier			-8 260		-8 260
Periodens resultat				967	967
Eget kapital 2016-06-30	513	189 856	162 908	967	353 731



Kassaflödesanalys för moderbolaget

BELOPP i kSEK	apr-juni 2016	apr-jun 2015	jan-jun 2016	jan-jun 2015	helår 2015
Rörelseresultat efter finansiella poster	-11 437	-13 010	-11 031	-17 460	-10 190
Avskrivningar och nedskrivningar av anläggningstillgångar			-		-
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			-		1 051
Avsättningar till pensioner		394	-	788	-
Erlagd ränta	-	-	-		-40 827
Betald inkomstskatt	-2	-17	1	-9	-15
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-11 439	-12 633	-11 030	-16 681	-49 981
Förändringar av kundfordringar	-	-	-	-	-
Förändringar av rörelsefordringar	847	-14 364	-16 400	-24 168	-35 511
Förändringar av leverantörsskulder	-	-	-	-	-
Förändringar av rörelseskulder	-188	-139 680	-12 894	-116 866	-28 924
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	659	-154 044	-29 294	-141 034	-64 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-10 780	-166 677	-40 324	-157 715	-114 416
Investeringsverksamheten					
Investeringar i tomträtter, immateriella rättigheter	-	-	-	-	-
Investeringar i byggnader och mark, pågående	-	-	-	-	-
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-
Investeringar i dotterföretag	-	-	-	-	-31 757
Försäljning av dotterföretag	-	-	-	-	-
Investeringar av finansiella tillgångar och räntebärande fordringar	-13 190	-19 765	-13 190	-24 415	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 190	-19 765	-13 190	-24 415	-31 757
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	-14 561	185 045	13 800	185 045	13 641
Amortering lån	-	-	-	-	135 902
Nyemission i moderföretag och dotterföretag	35 837	-	39 837	-333	-
Förändringar av räntebärande kortfristiga skulder	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 276	185 045	53 637	184 712	149 543
PERIODENS KASSAFLÖDE	-2 694	-1 397	123	2 582	3 370
Likvida medel vid årets början	6 254	4 047	3 437	68	68
Likvida medel vid periodens slut	3 560	2 650	3 560	2 650	3 438

FINANSIELL UTVECKLING

januari - juni 2016





FINANSIELL UTVECKLING

RESULTAT OCH STÄLLNING - PERIODEN

jan-juni 2016

Koncernen

Rörelsens intäkter, mkr	36,0	(56,6)
Rörelseresultat, mkr	-35,3	(-20,0)
Periodens resultat, mkr	-58,0	(-42,0)
Resultat per stamaktie, kr	-0,69	(-0,51)
Antal utestående aktier	84 214	(82 062)

Moderbolaget

Rörelsens intäkter, mkr	1,9	(1,0)
Rörelseresultat, mkr	-6,3	(-8,0)
Periodens resultat, mkr	1,0	(-17,5)

RESULTAT OCH STÄLLNING - KVARTALET

april-juni 2016

Koncernen

- Koncernens rörelseresultat för andra kvartalet, uppgick till -26,8 (4,0) mkr.
- Koncernens resultat efter finansiella poster uppgick till -41,0 (-18,0) mkr.
- Balansomslutningen per bokslutsdagen uppgick till 991,3 (689,3) mkr vilket är en ökning med 302 mkr jämfört med juni 2015. Soliditeten ökade till 45,6 (24,1) procent.
- Likvida medel uppgick till 13,1 (22,6) mkr.
- Minoritetens andel av det egna kapitalet uppgick till 5,6 (1,0) mkr.

Moderbolaget

- Moderbolagets resultat efter finansiella poster för andra kvartalet uppgick till -6,4 (-13,0) mkr och balansomslutningen vid utgången av det andra kvartalet 2016 uppgick till 655,1 (594,3) mkr.
- Soliditeten i moderbolaget var 54,1 (35,1) procent

KONCERNEN

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

- kvartalet april-juni 2016

Intäkter

Under kvartalet uppgick nettoomsättningen till 13,2 (39,6) mkr varav huvuddelen 6,9 mkr kom från fastighetsutvecklingsverksamheten och 6,3 mkr från konsultverksamheten.

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet uppgick till -26,8 (4,0) mkr för andra kvartalet. Rörelsekostnaderna uppgick till 40,0 (35,6) mkr, vilka huvudsakligen är av administrativ karaktär inkluderade personal, konsulter, administrativa kostnader samt marknadsföring. Avskrivningarna för kvartalet uppgick till 10,3 (10,6) mkr och består huvudsakligen av goodwillavskrivning.

Räntenettet inklusive finansiella kostnader som avgifter, provisioner, courtage och dylikt uppgick till 14,2 (22,0) mkr vid andra kvartalets utgång.

Resultatet efter finansiella poster uppgick till -41,0 (18,0) mkr. Resultat efter skatt per aktie uppgår till -0,49 (-0,22) 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.



INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

- kvartalet april-juni 2016

Investeringar

Anläggningstillgångarna i balansräkningen består till större delen av goodwill, markrättigheter, pågående nyanläggningar samt utvecklingsfastigheter. Investeringarna i immateriella och materiella anläggningstillgångar uppgår till 512,5 (379,1) mkr. Investeringar i materiella anläggningstillgångar består till största delen av utvecklingsfastigheter och uppgick till 180,6 (1,8) mkr. Tillgångarna uppgick till 991,3 (689,3) mkr. Vilket medför en ökning med 302 mkr i jämförelse mot föregående års period vid samma tidpunkt.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -184,4 (-183,7) mkr samt 67,7 (5,6) mkr för investeringsverksamheten. Kassaflödet från finansieringsverksamheten under april-juni uppgick till 119,0 (191,8) mkr. Merparten avser nya lån samt genomförda emissioner.

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 185,8 (1,1) mkr och avser främst fordringar för avyttrade dotterföretag. Per den 30 juni uppgick de korta fordringarna till 184,7 (177,9) mkr. Pågående arbeten uppgick till 95,1 (108,7) mkr. Långfristiga skulder per sista junis utgång var 114,4 (237,9) mkr. De kortfristiga skulderna vid samma tid uppgick till 101,6 (284,4) mkr. Skulder till kreditinstitut uppgick under perioden till 316,0 (0,0) mkr. Av skulderna är totalt 539,2 mkr räntebärande skulder.

Belåningsgrad och förfallostruktur

Räntebärande skulder till kreditinstitut uppgick vid kvartalets slut till 316,0 mkr samt 223,2 mkr till andra.

Koncernens förfallostruktur för räntebärande skulder:

0 – 1 år: 417,6 mkr

1 – 3 år: 120,3 mkr

Över 3 år: 1,3 mkr

Totalt: 539,2 mkr

EGET KAPITAL

- kvartalet april-juni 2016

Det egna kapitalet uppgick till 452,1 (166,0) mkr. Soliditeten vid kvartalets utgång uppgick till 45,6 (24,1) procent.

Per den 30 juni uppgick emissionslikviden för Concent Holding AB:s preferensaktie till 203,1 mkr. Den emitterades till en kurs om 94 kronor per preferensaktie. Preferensaktieägare har förtur före stamaktier till utdelning. Varje preferensaktie medför rätt till en årlig preferensaktieutdelning om 8 kronor per år, fördelat på 2 kronor per kvartal. Avstämningsdagar för utdelning är den 30 mars, 30 juni, 30 sep och 30 dec varje år. Concent Holding har rätt att efter den 1 januari 2017 lösa in preferensaktierna till en på förhand fastställd kurs om 95 kronor per preferensaktie. Styrelsen har för avsikt att lösa in preferensaktierna inom 4 år.

MODERBOLAG

- kvartalet april-juni 2016

Verksamheten i moderbolaget Concent Holding AB har koncernövergripande funktioner samt förvaltar dotterföretagen. Per 30 juni uppgick antal anställda i moderbolaget till tre personer, varav två män och en kvinna. Övrig personal är anställt av dotterbolaget Concent AB. Under kvartalet uppgick intäkterna i moderbolaget till 1,9 (0,04) mkr med ett resultat efter skatt om 0,6 (-13,0) mkr. Moderbolagets soliditet uppgick per 30 juni 2016 till 54,1 (35,1) procent. Investeringar i anläggningstillgångar har inte gjorts under kvartalet utan sker numer alltid i dotterföretagen.

MEDARBETARE

Per 30 juni uppgick antal anställda i koncernen till 26 personer, varav 15 män och 11 kvinnor. Utöver dessa finns ett antal konsulter knutna till bolaget på heltid och ett stort antal på deltid.

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 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

Kvartalsrapporten 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 kvartalsrapport i sammandrag har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. För ytter-

ligare information och fullständiga redovisningsprinciper, se vidare Concent Holding AB:s årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

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. 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 juni 2016 uppgick antalet aktieägare enligt den offentliga aktieboken till 627 stycken.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 22 JUNI 2016

Namn	AK PR	AK A	AK B	Kapital %	Röster %
Think Capital AB	38 190	0	24 551 389	29,20	17,45
Fasania AB	0	0	7 041 310	8,38	5,00
Sjosalfar AB	0	1 575 000	4 500 000	7,21	14,37
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	0	1 575 000	2 093 995	4,36	12,66
Avalanche Capital AB	889 282	0	1 875 000	3,28	1,96
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	154	0	2 647 219	3,14	1,88
Skaune Aktieinvest AB	0	1 575 000	452 746	2,41	11,50
Björn Sahlström	0	0	1 744 803	2,08	1,24

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



ÖVRIGT

KONTAKT

Runar Söderholm

VD

Telefon: 070-090 14 35

e-post: runar.soderholm@concent.se

Kristina Hanna

CFO

Telefon: 073-520 17 50

e-post: kristina.hanna@concent.se

Concent Holding AB

Sergels Torg 12

111 57 Stockholm

Telefon: 08-509 080 00

www.concent.se

FINANSIELL KALENDER

Delårsrapport för jan-sept 2016, 21 oktober 2016

Bokslutskommuniké 2017, 23 februari 2017

Årstämma hölls 27 juni 2016



CONCENT

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