

ÅRSREDOVISNING

FÖR KONCEPTHUSKONCERNEN

2018-19



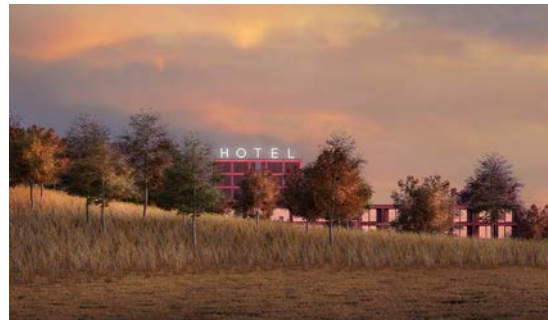
KONCEPTHUS



Koncepthus team 2019: Erik Månsson, Nathalie Åman, Ingi Vidarsson och Marcus Lindberg.

INNEHÅLL

- 4–7 Om Koncepthus
- 8–9 Koncepthus satsar på verksamhetslokaler
- 10 Convertere täljer guld av betong
- 11 Ny i teamet: Marcus Lindberg
- 12–13 Utanför boxen: Från industri-tomt till hotellkoncept
- 14 Koncepthus intar Visby
- 15 Strategiskt samarbete öppnar nya dörrar
- 16–17 Landskapsarkitektur och stadsplanering ger mervärden
- 18–19 Delfinen ger wow-känslor
- 20–21 Projekt



PRODUKTION

Denna koncernredovisningen är framtagen i samarbete mellan Oh My och Koncepthus.
Text: Therese Johansson. Layout: Oh My



”DÄR ANDRA SER PROBLEM SER VI AFFÄRER”

Tack vare vår bredd, snabbriklighet och stabila samarbeten har vi lyckats hitta nya vägar som öppnat upp affärer på en marknad där många av våra konkurrenter kämpat i motvind – och lämnar bakom oss ett starkt avslut på räkenskapsåret 2018/2019.

Att prata om året som gått utan att nämna det tuffa läget på fastighetsmarknaden är nästintill omöjligt – alla känner av de snåla vindarna som blåser och det präglar branschen i stort. Men är det något vi är bra på är det att vända motgångar till möjligheter. Där andra ser problem, ser vi affärer.

Vi pratar om förvaltning och fastighetsutveckling – två områden som vi vässat, förfinat och tagit vidare till nästa nivå. En satsning som lönat sig med flera lyckade projekt, bland annat en såld hotellbyggrätt i Upplands Väsby och ett spännande förvärv innanför ringmuren i Visby. Två starka affärer som du kan läsa mer om längre fram i den här årsredovisningen.

Ett större fokus på förvaltning gör att vi skapar en stabil tillväxt med hjälp av ett starkt kassaflöde, i kombination med att vi utvecklar fastigheter. Även Converteres verksamhet fortsätter att expandera vilket bidrar till att stabilisera kassaflödet.

Men vi hade inte varit där vi är idag utan våra goda samarbeten. Ända från starten har vi haft förmågan att skapa långsiktiga relationer där vi hjälper varandra att växa. En styrka vi är extra stolta över – och som är oundgänglig på dagens marknad.

Musi Vidarsson Eulke

FRÅN DRÖMKÅK TILL KONCEPTHUS

*Vi har kommit fram till att Koncepthus är ett fastighets-
utvecklingsbolag. Men kanske är fastighetsentreprenörer
egentligen ett bättre ord. Vi vill inte låsa oss i en nisch, eller
fastna i ett område – vi vill hitta möjligheter och ta dem.
Oavsett om det innebär att bygga industrilokaler, utveckla
lägenheter eller att skapa helt nya stadsdelar.*

Det var ett tv-program som satte hjulen i rullning på riktigt. År 2012 hade Erik Månsson och Ingi Vidarsson en tid haft en vilja att röra sig från finans- till fastighetsbranschen och en idé om hur övergången skulle gå till. Samtidigt som man utvärderade radhusprojekt, att köpa, utveckla och sälja, letade TV4 efter någon som ville stå för fastighetsrisken kopplad till sin nya produktion Drömkåken. Över en natt sattes företagsnamnet, visitkort trycktes och en hemsida lanserades. TV4 skulle mötas av ett storbolag, trots att det i själva verket rörde sig om ett tvåmannaprojekt.

– Vi hade egentligen inte ens en färdig bolagsidé. Allt gick otroligt fort, men i slutändan blev det ett lyckat projekt och den egentliga starten på allting, berättar Ingi Vidarsson.

Även om Drömkåken kanske inte gick hem helt och hållet i de svenska tv-sofforna blev det en succé för Koncepthus. Nöjda köpare kunde flytta in i radhusen, affärerna kom igång och Erik, Ingi och Koncepthus fick ett starkt referensprojekt.

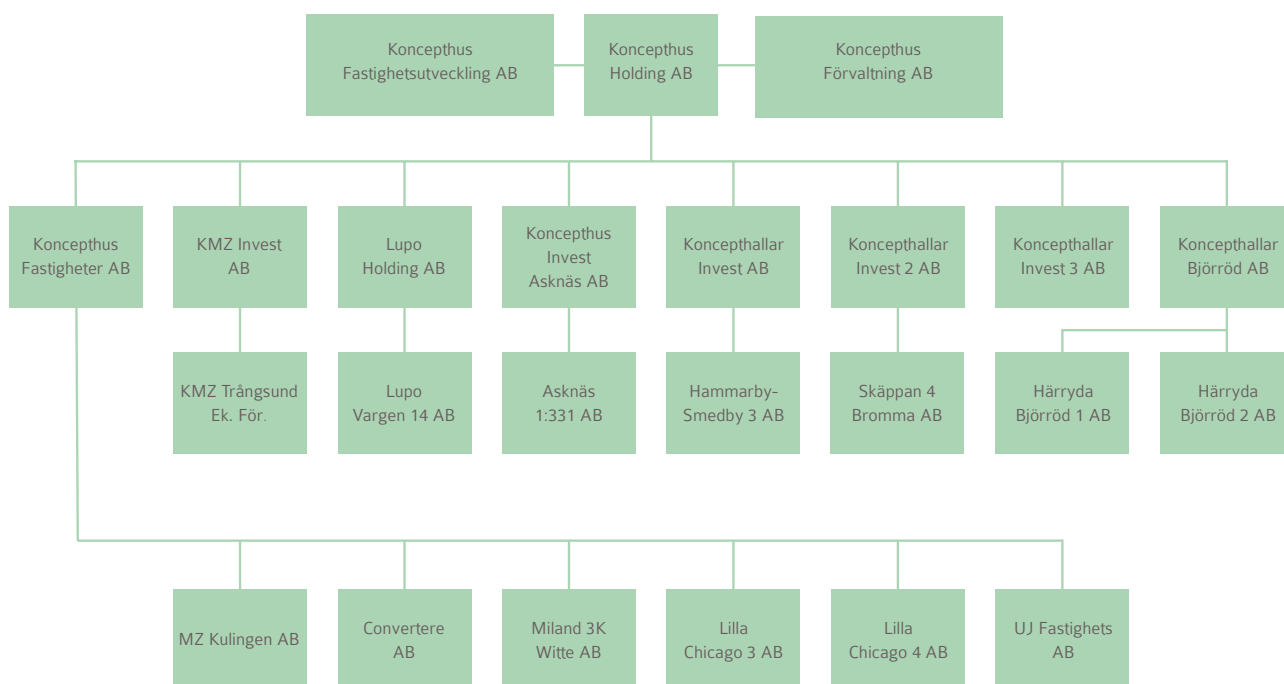
I dag är Koncepthus ett bolag verksamt inom fyra områden på den svenska fastighetsmarknaden: industrilokaler, fastighetsutveckling, nyproduktion och förvaltning. Och bredden

”Allt gick otroligt fort, men i slutändan blev det ett lyckat projekt.”

är en av företagets stora styrkor. Att ha kompetensen, kapaciteten och engagemanget att kunna uppföra enorma industrilokaler parallellt med att utveckla mindre ytor till moderna bostäder är speciellt. Det är utmärkande i en konkurrensutsatt bransch och det ger ett starkt skydd mot svängningar i marknaden.

En annan styrka är snabbrikligheten. Den slimmade organisationen med fyra medarbetare kan fatta snabba beslut och gå från ord till handling när en möjlighet uppenbarar sig. I kombination med det finansiella kunnandet och den ekonomiska bakgrunden hos teamet har starka och framgångsrika samarbeten med byggbolag, investerare, arkitekter och leverantörer etablerats.

– Vi är vana att prata med banker, investerare och finansiella institut. Vi vet hur de tänker och kan bygga relationer med dem. Det var vår väg in och vår trygghet när vi kastade oss in i en ny bransch. Nu har vi etablerat oss och utforskar vårt nästa steg, säger Erik Månsson. ■



EFFEKTIVT. PERSONLIGT. ENGAGERAT.

Med en smidig organisation möjliggör vi en snabbriklighet som kännetecknas av effektiv administration och korta beslutsvägar. I nära och framgångsrika samarbeten med entreprenörer, investerare, andra fastighetsutvecklingsbolag och kommuner kan vi med djupt engagemang och personliga kontakter skapa en dynamik och en fortsatt tillväxt.



ERIK MÅNSSON. Grundare, finansieringsansvarig och affärsutvecklare Tidigare rådgivare på Svenska investeringsgruppen samt Carnegie Investment Bank. **Utbildning:** Ekonomexamen från Stockholms universitet.



INGI VIDARSSON. Grundare, projektledare och affärsutvecklare. Tidigare rådgivare på Svenska investeringsgruppen samt Account Manager på Siemens Financial Services. **Utbildning:** Ekonomexamen från Stockholms universitet.



NATHALIE ÅMAN. Projektledare. Flera års erfarenhet från bland annat kundservice, administration och skadereglering på Länsförsäkringar. **Utbildning:** Studerar nu tredje året på landskapsarkitektutbildningen vid Sveriges lantbruksuniversitet, SLU, och har tidigare gått flera kurser i medieteknik.



MARCUS LINDBERG. Ekonomiansvarig. Har tidigare arbetat som redovisningsekonom på Delagott som specialiserar sig på teknisk och ekonomisk förvaltning. **Utbildning:** Redovisningsekonom, Företagsekonomiska institutet.



“FÖR ATT FORTSÄTTA VÄXA GÄLLER DET ATT VARA INNOVATIV”

Trots att marknaden varit skakig senaste året, framför allt inom nyproduktion av bostadsrätter, så ser vi ljus på framtiden. Vår styrka ligger i att vi är snabbfotade och kan hitta möjligheter där andra går bet. För att fortsätta växa gäller det att vara innovativa. Det blir bara viktigare och viktigare att hitta rätt samarbeten och identifiera rätt affärer – och det kommer vi att fortsätta göra.

Vad händer med konjunkturen? Sverige tycks ha passerat toppen av en konjunkturcykel, men risken för en tvär lågkonjunktur tror vi har minskat. I omvärlden ser vi en fortsatt duvaktig räntepolitik, vi tror därmed på ett scenario med fortsatt låga räntor även i Sverige vilket kommer vara gynnsamt för fastighetsmarknaden. Genom vår bredd och förmåga att hitta nya vägar står vi starkt rustade inför framtiden.

Vi kommer framåt att satsa ännu mer offensivt på vårt koncept med verksamhetslokaler anpassade för småföretagare. En marknad som anses vara för omständig för många av de större aktörerna, och för kapitalintensiv för många mindre. Vi hjälper till att utveckla våra hyresgästers verksamheter genom att skapa rätt förutsättningar. På så sätt växer vi tillsammans med kunderna. Under det kommande året kommer vi att utöka förvaltningsbenet ännu mer, med ambitionen att bygga upp ett fastighetsbestånd för att skapa värden med ett stabilt kassaflöde som bas.

Vidare kommer vi fortsätta vår satsning inom fastighetsutveckling – att använda vårt nätverk och vår kompetens för att förvärva och utveckla fastigheter i strategiska lägen och skapa byggrätter. Ett exempel på detta är projektet i Ekerö som vi ser fram emot att fortsätta med. Det är ett väldigt spännande och omfattande arbete och ett projekt där vår finansiella kompetens och våra samarbeten med långsiktiga investerare kommer väl till pass.

Slutligen kommer vi att bygga vidare på de goda samarbeten vi har, bland annat vårt lukrativa partnerskap med MZ Bygg och Make Space. Framgångarna med vårt gemensamt ägda bolag Convertere har visat hur väl vi kompletterar varandra.

Vi kan snabbt gå från ord till handling – och på en ständigt föränderlig marknad är snabbriklighet detsamma som styrka.

KONCEPTHUS SATSAR PÅ VERKSAMHETSLOKALER

Ett glapp i marknaden och en skarp blick för att identifiera möjligheter resulterade i en ny satsning på verksamhetslokaler. Nu lägger Koncepthus in en högre växel och förfinar konceptet med flexibla och anpassningsbara lokaler för småföretagare.

Trenden går mot flexibla arbetsytor och Koncepthus idé är att skapa "hubbar" för småföretagare från skilda branscher som efterfrågar lokaler där lager och kontor kan kombineras. Sedan 2014 bygger Koncepthus industrilokaler under namnet Koncepthallar – och nu expanderar de ytterligare med både nybyggnation och förvärv av befintliga fastigheter.

– Vår styrka är att vi förstår våra kunders affärer och deras behov väl, vare sig de behöver liten eller stor yta. Vi hjälper till att utveckla våra kunders

verksamheter genom att vara lyhörda och erbjuda en bredd med både större och mindre lokaler. På så sätt kan vi växa tillsammans med kunderna, säger Ingi Vidarsson.

Först ut i nysatsningen är ett projekt i Björred. Koncepthus förvärvade marken 2016 och året därpå uppfördes en hall med tolv industrilokaler på totalt 1 800 kvadratmeter. Nu är det dags för ytterligare en hall på den resterande marken på cirka 2 500 kvadratmeter och en vidareutveckling av verksamhetskonceptet, berättar Ingi.

– Vi har samlat på oss mängder av erfarenheter från nybyggnationer av industrilokaler genom åren, och nu är vi redo att ta konceptet vidare. När vi startar etapp 2 vill vi hitta hyresgäster innan vi börjar bygga för att i högre utsträckning än tidigare låta dem vara med och bestämma.

Tillsammans med hyresgästerna ritar Koncepthus upp de nya lokalerna och specialanpassar utformningen efter deras behov. En satsning rätt i tiden då det finns en stor efterfrågan på mindre lokaler samtidigt som Koncepthus har



Byggnationen av 12 industrilokaler i Björred, nära Landvetter flygplats, startade under hösten 2016 och projektet stod klart i december 2017.



kommit till ett stadie där de känner sig redo att börja äga och förvalta på ett mer fokuserat sätt än tidigare, säger Ingi och fortsätter:

– Timingen är helt rätt, både för oss som företag och marknaden i stort. Genom att hyra ut lokaler till småföretagare och anpassa dem till deras verksamhet ökar kassaflödet och fastigheternas värde då marknadshyran generellt är högre för mindre lokaler. Det är en långsiktig och trygg affär eftersom vi sprider riskerna då vi istället för en stor hyresgäst har flera olika.

När det gäller förvärv av befintliga fastigheter köper Koncepthus upp äldre industrifastigheter, renoverar och bygger om – för att sedan dela upp fastigheten i mindre lokaler. I dialogen med hyresgästerna flyttas fokus från kostnad per kvadrat till en månadskostnad som inkluderar olika mervärden och därmed inte är direkt jämförbar med andra lokaler. Ett exempel på detta är en fastighet

”Vår styrka är att vi förstår våra kunders affärer och deras behov väl, vare sig de behöver liten eller stor yta.”

i Gävle, ett pågående projekt som ännu inte är färdigställt.

– Vi såg en möjlighet att etablera oss i Gävle efter att vi genom kontakter kom över ett dödsbo som tidigare brukats som åkeri. Fastigheten var sliten och nergången, men efter omfattande renovering kan vi nu börja dela upp den i mindre enheter genom att sätta in nya mellanväggar och nya kök och pentryn för att göra lokalerna attraktiva för hyresgästerna.

När det gäller verksamhetsdelen är Koncepthus inte transaktionsdrivna utan fokuserar snarare på att göra rätt affärer och bygga relationer med sina hyresgäster, samarbetspartners och investerare. En av utmaningarna är att hitta mäklare som är villiga att ta sig an den här typen av projekt, vilket medför att Koncepthus helt eller delvis kommer att sköta uthyrningen själva. Det tar mycket tid i anspråk, men det blir samtidigt ett sätt att hitta hyresgäster som känns rätt redan från start, säger Ingi.

– Vi rör oss på en marknad som anses vara för omständlig för många av de större aktörerna, och för kapitalintensiv för många mindre. Det innebär att vi kan känna oss trygga i vår position och fokusera på att hitta rätt fastigheter och hyresgäster. Vi tycker att det är genuint roligt att samarbeta med entreprenörer inom olika verksamheter och har hittat en nisch som gynnar alla parter. En win-win-situation helt enkelt! ■



CONVERTERE TÄLJER GULD AV BETONG

Ur källare och outnyttjade lokaler växer medvetna och moderna lägenheter fram. Med design och funktion i fokus gör Convertere eftertraktade bostäder av tidigare outnyttjad råyta inom bostadsrättsföreningar i Stockholm.

Här vill jag bo, det är vad du ska känna när du går in i en av Converteres lägenheter. Och affärsidén är egentligen väldigt enkel: köp outnyttjade meter, utveckla, optimera och sälj dem. Men – vägen dit ser inte likadan ut varje gång.

– Eftersom alla lokaler är olika varken kan eller vill vi göra samma sak två gånger. Det ska vara hjärta och en medvetenhet i vartenda projekt, säger Converteres vd Åke Pettersson.

Företaget bildades i början av 2016 och ägs av Koncepthus, MZ Bygg och Åkes egna bolag Make Space. Till-

sammans kan de tre parterna erbjuda en bredd av kompetenser som täcker hela omvandlingsprocessen och ger bostadsrättsföreningarna en helhetslösning. Från rå, kal yta till state of the art-lägenhet.

– Medan Koncepthus är oerhört duktiga på det finansiella och juridiska, med allt kring avtal och finansiering kan MZ Bygg snabbt identifiera byggtekniska utmaningar, komma på helt fantastiska lösningar och utföra allt arbete med hög kvalitet. Jag är den som jobbar med arkitekterna, brinner för design och boendekoncept och driver på med passion, berättar Åke. ■



ÅKE PETERSSON
Vd, Convertere



“DET FINNS EN PULS HÄR SOM JAG GILLAR”

MARCUS LINDBERG ÄR DET NYASTE TILLSKOTTET I TEAMET PÅ KONCEPTUS OCH BIDRAR I ROLLEN SOM EKONOMIANSVARIG MED EN SPECIALKOMPETENS INOM FÖRVALTNING – ETT OMRÅDE SOM KONCEPTUS SATSAR STORT PÅ.



MARCUS LINDBERG

Titel: Ekonomiansvarig

Bakgrund: Tidigare jobbat som redovisningsekonom på Delagott, ett företag inom teknisk och ekonomisk förvaltning.

Utbildning: Studerat till redovisningsekonom vid FEI, Företagsekonomiska Institutet.

Hej Marcus Lindberg, berätta om din roll på Koncepthus!

– Jag jobbar som ekonomiansvarig och har bra koll på förvaltningsdelen, ett område som jag har jobbat med de senaste sju åren under min

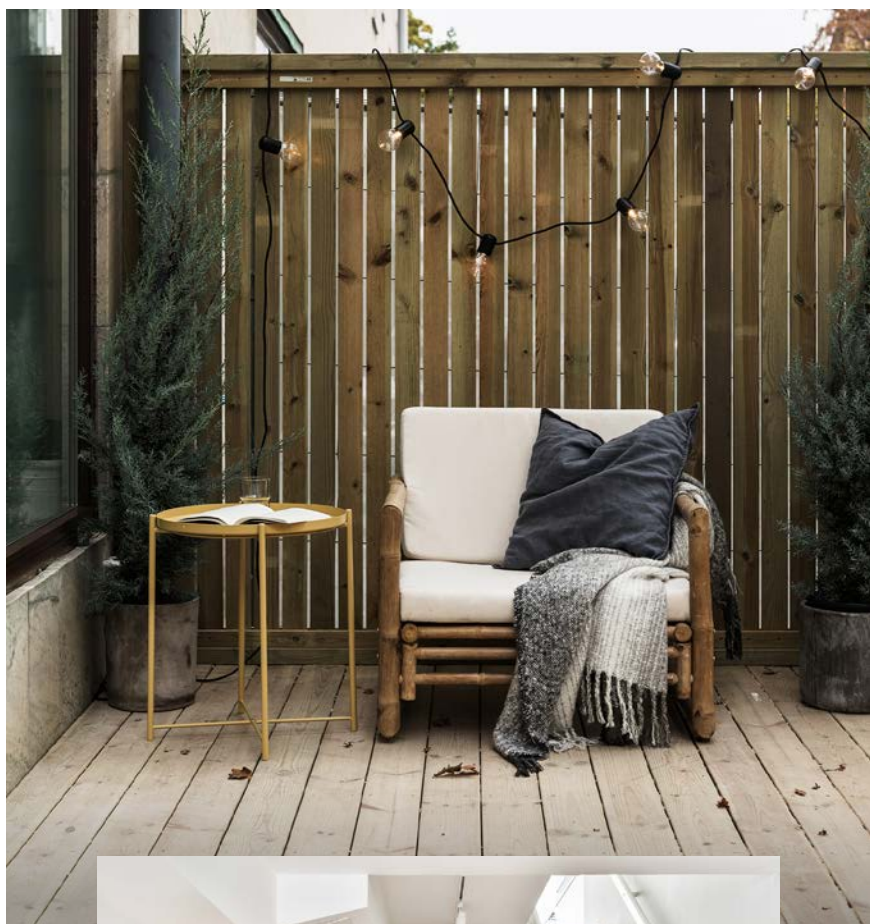
tid på Delagott. Nu när Koncepthus satsar mer på förvaltning är min kompetens inom området något som kommer väl till pass.

Vad var det som lockade med jobbet?

– Delaktigheten som kommer med ett mindre företag. Att få chansen att påverka och vara med i hela processen – från att mark köps till att en fastighet säljs eller hyrs ut. Dessutom är det snabba beslutsvägar vilket gör att jag behöver vara alert och snabb i leveransen av rapporter och liknande. Det finns en puls i företaget som jag gillar samtidigt som det är riktigt skön stämning på kontoret.

Vilka projekt höjer pulsen extra mycket?

– Ekerö känns väldigt spännande, det är ett stort projekt som handlar om att utveckla ett större område och där alla på Koncepthus är involverade på ett eller annat sätt. Fastighetsprojektet på Gotland är också intressant då det är en marknad som är helt ny för oss – dessutom är läget innanför ringmuren helt fenomenalt! ■



BRÄTTET

I Västertorp omvandlades under 2018 en 125 m² stor lokal till två rymliga etage-lägenheter.



FRÅN INDUSTRI TOMT TILL HOTELLKONCEPT

Under året som gått är en av de största händelserna försäljningen av en hotellbyggrätt i Upplands Väsby. En lyckad affär ur ett ekonomiskt perspektiv – men också ett resultat av Koncepthus breda kompetens och förmåga att tänka utanför boxen.



Att se framför sig ett hotell på en industrimark vid en motorväg kräver en visionär blick och en näsa för att hitta affärsmöjligheter. När Ingi och Erik förvärvade marken av Fabege såg de möjligheten att kunna skapa något som skulle göra området mer attraktivt. Att höja värdet av marken genom att stycka upp den i mindre tomter var steg ett.

– En del av tomten hade en stor byggrätt med möjlighet att bygga på

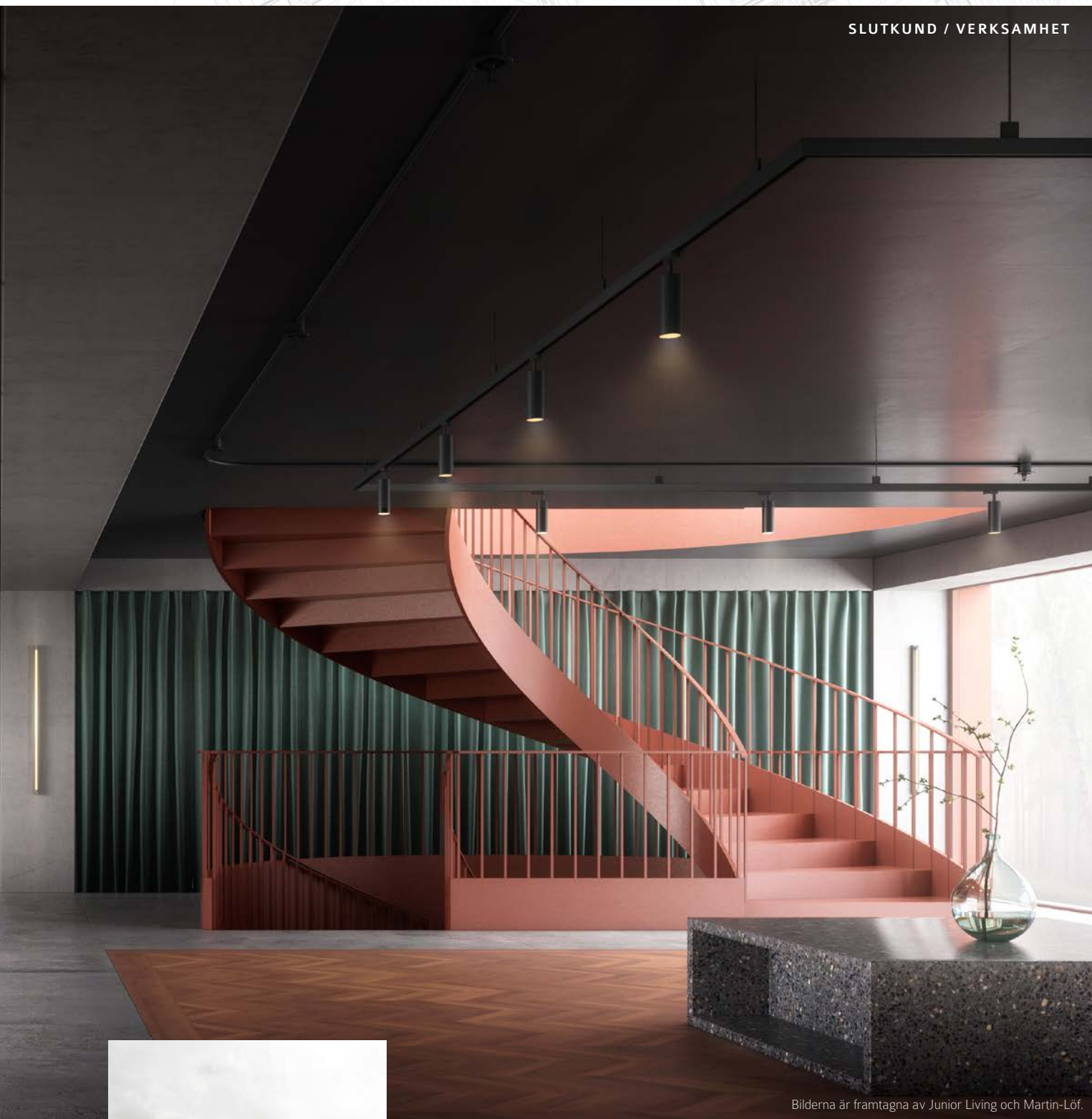
höjden, något som inte passar för industri. Efter att ha övervägt äldreboende och bostäder kom vi ganska snart in på tanken om ett hotell – vi tänkte till på idén och kände att det skulle vara väldigt roligt att lyckas få igenom, berättar Ingi.

Sagt och gjort. Möten med kommunen indikerade att de gillade idén och de kom i kontakt med arkitektbyrån DinellJohansson som tog fram ett hotellkoncept. En spännande arkitektur

på en intressant tomt, säger Erik.

– Själva hotellet är utformat som en tetrissbit vilket passar tomten perfekt då den är L-formad. Tomten ligger på en höjd och tack vare att byggrätten tillåter att bygga relativt högt får man skyltläge mot E4:an vilket skapar en bra exponering för förbipasserande.

Framtagningen av förslaget gick smidigt och kommunen gillade förslaget, som tyckte att området



Bilderna är framtagna av Junior Living och Martin-Löf.



Hotellkonceptet har tagits fram av Junior Living tillsammans med arkitekt Andreas Martin-Löf.

förtjänade mer än att bara vara hem åt industrifastigheter, berättar Ingi.

– Det jag bär med mig som en av de mest positiva sakerna med projektet är att allt flöt på så bra i kontakten med kommunen. Vissa gånger kan man uppleva att man jobbar i motvind men denna gång förstod vi varandra direkt och hade en bra och konstruktiv dialog längs hela vägen.

Efter kommunens godkännande av förhandsbeskedet såldes byggrätten till Junior Living som har tagit hotell-

konceptet vidare tillsammans med arkitekt Andreas Martin-Löf.

Vilka var framgångsfaktorerna?

– Vi såg en verklig möjlighet till att göra området mer attraktivt – och kunde tillsammans med våra samarbetspartners och vår samlade kompetens inom olika områden förstå vad beslutsfattarna på kommunen behövde veta och känna för att säga ja till förslaget. Det var ett väldigt lyckat teamwork! ■

KONCEPTHUS INTAR VISBY

En fastighet med stora utvecklingsmöjligheter, på ett svårslaget läge innanför ringmuren i Visby. När det gyllene tillfället uppenbarade sig handlade Koncepthus blixtnabbt och lyckades förvärva en hyresfastighet med stor potential till ett bra pris.

Att äga och förvalta en hyresfastighet på en sådan spännande marknad som Visby känns otroligt kul och är en del av vår utökade satsning på förvaltning och fastighetsutveckling, säger Koncepthus grundare Ingi Vidarsson.

Fastighetsförvärvet i Visby är ett tydligt exempel på att det går att hitta affärer på en dämpad marknad – så länge man är öppen för möjligheterna som dyker upp längs vägen. Koncepthus kom in sent i affären då en av deras konkurrenter fick problem med finansieringen och inte kunde slutföra köpet när det var dags för tillträdet.

– När en sådan här möjlighet dyker upp gäller det att kunna agera snabbt. Vi såg direkt att fastigheten var helt rätt för oss, och tack vare att vi är starka på finansieringssidan kunde vi på kort tid ro affären i land, berättar medgrundaren Erik Månsson.

Fastigheten består av hyresrätter utan besittningsrätt vilket innebär att lägenheterna har hyrts ut under kortare perioder och inte är fastlåsta av längre kontrakt. Ett optimalt utgångsläge när Koncepthus nu tar över ägandeskapet.

– Det känns kul att förvärva en fastighet med så pass stor potential både som förvaltningsobjekt men också som utbildningsprojekt till bostadsrätter. Det är ett förvärv där alla möjligheter står öppna, men just nu hyr vi ut fastigheten och skapar på så sätt ett starkt kassaflöde. Hur vi än utvecklar den i



framtiden är det en fastighet köpt med hjärta – läget innanför ringmuren är helt fantastiskt, fortsätter Erik.

Fastighetsförvärvet är Koncepthus första affär i Visby, en marknad som både Erik och Ingi är överens om har stor potential – och de är båda öppna för att investera i fler objekt om möjligheten uppstår.

– Turistnäringen blomstrar och det finns mycket studenter då Uppsala universitet har sitt Campus Gotland här. Det är en bra marknad för att förvalta fastigheter då det är lätt att hitta hyresgäster både sommar som vinter, men också ur brf-synpunkt då det finns ett begränsat utbud bostadsrätter innanför ringmuren. Vi kommer definitivt att hålla ögonen öppna om det öppnar upp sig fler affärer här! ■



LYCKAT SAMARBETE ÖPPNAR NYA DÖRRAR

Läget innanför ringmuren är mycket attraktivt för hyresgäster, men också intressant för en eventuell omvandling till bostadsrätter.



MEDETT STARKT PARTNERSKAP I RYGGEN KAN MAN KOMMA FRAMÅT ÄVEN PÅ EN KONKURRENSUTSATT OCH SVÄRGENOMTRÄNGLIG MARKNAD. KONCEPTUS SAMARBETE MED LUKAS FORSLUND, STRATEGISK RÅDGIVARE OCH PARTNER PÅ A BEAUTIFUL SOUP, HAR VISAT SIG VARA EN NYCKEL SOM ÖPPNAR MÅNGA NYA DÖRRAR.

Lukas Forslund är expert inom Public Affairs och hjälper Koncepthus att nå fram med rätt budskap till rätt personer för att kunna hitta vägar framåt och förverkliga sina projektidéer. En strategisk partner som med lång erfarenhet inom politik och stadsutveckling vet hur kommuner och andra offentliga institutioner tänker och resonerar.

– Jag jobbar i nära samarbete med Koncepthus för att hitta möjligheter och få detaljplaner att rulla framåt, till exempel genom att analysera kommunernas drivkrafter och ta reda på hur man kan krydda sitt erbjudande. Alla kommuner är olika och man måste veta hur de fungerar för att få möjlighet att förverkliga sina förslag, säger Lukas.



LUKAS FORSLUND
Strategisk rådgivare och partner på A Beautiful Soup

Samarbetet mellan A Beautiful Soup och Koncepthus inleddes 2016 genom en gemensam affärsbekant som hade på känn att de skulle komplettera varandra bra. Något som visade sig stämma – redan från start kände Lukas att Koncepthus var ett snabbbröligt gäng med känsla för affärer.

– Jag tycker att Koncepthus är ett väldigt spännande bolag. De är duktiga och snabbfotade och har näsa för att hitta rätt affärer. Dessutom gör de fina saker! Sedan har vi roligt ihop, och sådana relationer tycker jag man ska prioritera. Vi trivs i varandras sällskap att det är lätt att hålla en kontinuerlig dialog. Erik och Ingi är härliga personer som har lätt för att se möjligheter istället för problem.

Samarbetet kretsar främst kring projektet på Ekerö där de jobbar med ett större planförslag på Koncepthus mark. Det handlar om att utveckla ett större område och få det att samspeja med de utvecklingsplaner som kommunen har.

– Koncepthus har köpt mark som vi tycker vore fenomenalt för kommunen att utveckla – nu jobbar vi på att ta fram ett förslag som matchar kommunens framtidsutmaningar. Vi sätter ihop en plan för hur vi kommunicerar, vilka vi behöver träffa och identifierar styrkorna i förslaget. Sedan utför vi mycket av fotarbetet tillsammans.

Lukas framhåller vikten av ett samarbete kring Public Affairs-frågor, särskilt när man verkar på en marknad där det är stenhård konkurrens om marken och plankontorens resurser.

– Genom vårt partnerskap skapar Koncepthus förutsättningar för att flytta fram sina positioner. Man behöver ha förmågan att se stadsutvecklingsförslag utifrån ett politiskt perspektiv och få ut rätt budskap för att bli framgångsrik. Att använda den kunskap och kompetens vi sitter på tidigt i projektet är en bra investering för att kunna jobba metodiskt – och i slutändan förverkliga våra visioner. ■



NATHALIE ÄR KONCEPTHUS EGENA LANDSKAPSARKITEKT

ATT HA EN BRED KOMPETENS INOM FÖRETAGET GÖR ATT KONCEPTHUS KAN TA SIG AN MARKNADEN FRÅN FLERA OLIKA HÅLL OCH FULLT UT FÖRVERKLIGA SINA PROJEKTIDÉER. NATHALIE ÅMAN KOMBINERAR SIN ROLL SOM PROJEKTLEDARE PÅ KONCEPTHUS MED SIN PÅGÅENDE UTBILDNING TILL LANDSKAPSARKITEKT – EN KOMPETENS SOM ÄR VIKTIG I JOBBET MED STADSPLANERING OCH GESTALTNINGEN AV UTEMILJÖN.

Bland annat har hon realiserat en vinterträdgård på takterrassen till Delfinen, Koncepthus bostadshus i Linköpings nyaste stadsdel Vallastaden. Kunskapen inom landskapsarkitektur gjorde att hon kunde ro arkitekternas vision i land och skapa en mötesplats uppe på taket för de boende – en inglasad oas som förlänger säsongen markant.

– Efter samtal med de boende och vilka önskemål de hade kring vinterträdgården byggde jag upp en loungeplats för avkoppling och socialt umgänge. Det växtmaterial jag har använt är sådant som ska tåla både stark sol och torra, som till exempel dvärgtall och stäppväxter. Både växtligheten och möblerna, som går i svart och grått

stål, ger känslan av karg skärgård vilket skapar en röd tråd i utformningen av vinterträdgården, berättar Nathalie.

Just den röda tråden är något som Nathalie jobbar mycket med; gestaltningen av utemiljön som också ingår i projekteringen men som det ofta inte läggs så stor vikt vid när arkitekterna ritat husen. Hennes roll blir att se till att ytan utomhus hänger ihop med resten och skapar en helhet.

– Jag har koll på alla designmoment och jobbar mycket med presentationer inom landskapsarkitektur för att skapa en röd tråd och få helheten att se bra ut.

Arkitekterna fokuserar mest på husen och det jag kan tillföra är att hjälpa till med utemiljön. Växtmaterial som passar olika platser, hur man skapar rumslighet utomhus, dagvattenhantering, tillgänglighet och höjdsättning – där känner jag att min kompetens verkligen kommer till nytta.



Eftersom Nathalie också

utbildas inom stadsplanering kan hon också hjälpa till i stora projekt, till exempel vid planerandet av parker och grönområden i nya stadsdelar.

– Att ha den kompetensen jag besitter inhouse är nog inte jättevanligt på ett företag i Koncepthus storlek.

Till skillnad från att ta in konsulter utifrån, kan jag ha en mer direkt och effektiv kommunikation med Ingi och Erik och våra samarbetspartners. Det blir lättare att komma fram till beslut och att i slutändan skapa något som ger mervärde åt projektet. ■



“MAN FÅR EN WOW-KÄNSLA NÄR MAN KLIVER IN I LÄGENHETEN”

Enorm takhöjd, flödande ljusinsläpp och hållbara naturmaterial som bara blir vackrare med tiden. Brf Delfinen i Linköpings nyaste stadsdel Vallastaden är byggt för att hålla i generationer – och paret Anna och Ludvig är de första att flytta in och sätta sin egen prägel.

Rymden, ljusinsläppen och de genomgående trägolven var några av detaljerna Anna och Ludvig Rosvall föll för.





Foto: Afzelius foto

Takhöjden på 3,75 meter imponerar – och förstärks av medveten inredning som bygger på höjden.

När Anna och Ludvig Rosvall efter flera år i Stockholm bestämde sig för att flytta tillbaka till Annas hemtrakter kring Linköping var det Vallastaden som lockade med sin unika stadsbyggnad, spännande arkitektur och lummiga grönområden.

Sedan ett år tillbaka bor de i en tvåa på 53 kvadratmeter i Delfinen – fyra-våningshuset helt i trä som tagits fram av Koncepthus.

Lägenheten köptes efter att bara ha sett prospektet – och det var takhöjden på 3,75 meter som de omedelbart föll för. När huset väl stod färdigt och de kunde flytta in blev de inte besvikna. De är fortfarande lika hänfödda av lägenhetens rymd men har också kärat ner sig i de genomgående trägolven, det mysiga loftet och balkongen som under sommarhalvåret suddar ut gränserna mellan ute och inne.

– När man kommer in i lägenheten, går genom hallen och fortsätter in i lägenheten öppnar rummet upp sig tack vare den otroliga rymden. Alla som kommer och hälsar på reagerar med en wow-känsla, för det är verkligen annorlunda. Det är dock lite av en utmaning vad man gör med all väggyta! Vi har jobbat med höga bokhyllor och försökt placera tavlor högt upp utan att det ska se komiskt ut – allt för att verkligen

förstärka upplevelsen av takhöjden, berättar Anna.

Anna och Ludvig är miljömedvetna och vid valet av bostad var det ett krav att allt från materialval till energilösning skulle ha ett hållbarhetsfokus. Delfinen är helt byggt i trä, från fasad in till stomme, och övriga material är utvalda med omsorg om miljön.

– Vi fattade snabbt att det var ett genuint miljöbygge där man verkligen ansträngt sig för att göra allt rätt ur miljösynpunkt. Man märker att huset är byggt på ett smart sätt, det är energieffektivt och man har valt hållbara material som åldras med värdighet, säger Ludvig.

Miljötänket går som en röd tråd i hela Vallastaden där målet med stadsdelen är att den ska vara klimatsmart och bidra till kommunens målsättning att vara koldioxidneutral år 2025. Hela området genomsyras av både social och miljömässig hållbarhet.

– Vallastaden har planerats utifrån tanken att man ska kunna bo här utan att vara beroende av bil. Trevliga promenadstråk och cykelbanor står i fokus, men det finns också många laddstationer för elbilar. Vår förening har dessutom en bilpool för de tillfällen då man behöver en bil, vilket är jättebra. Vi är supernöjda med både lägenheten och Vallastaden! ■





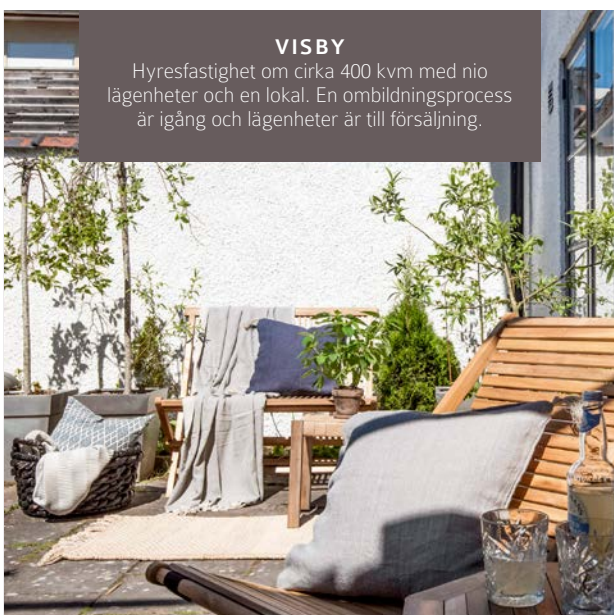
FÖRVALTNING

Koncepthus har under åren förvärvat fastigheter som vi även fortsätter äga och förvalta. Bland annat hyreshus men även lokaler i de industrihallar vi producerar. Vi vill inte enbart vara delaktiga i uppförandet eller utvecklingen av fastigheter utan ser oss även som långsiktiga aktörer på marknaden.



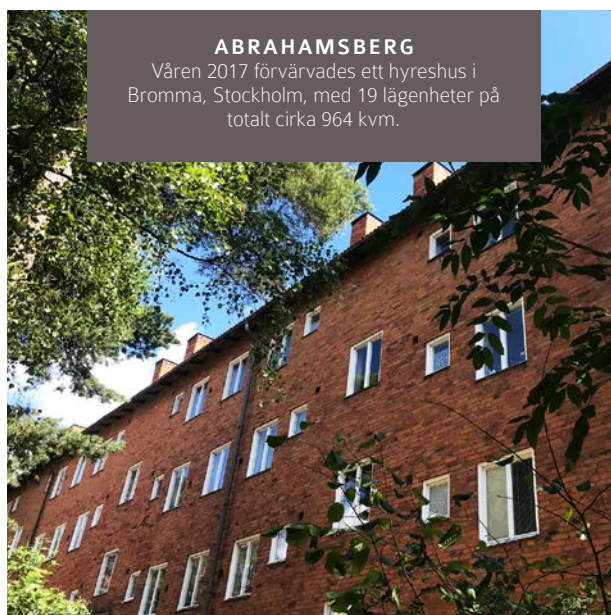
ARNINGE

Koncepthus äger en industrilokal på cirka 900 kvm i Arninge industriområde i Täby. Lokalen hyrs ut till Exclusive Cars sedan våren 2018.



VISBY

Hyresfastighet om cirka 400 kvm med nio lägenheter och en lokal. En ombildningsprocess är igång och lägenheter är till försäljning.



ABRAHAMSBURG

Våren 2017 förvärvades ett hyreshus i Bromma, Stockholm, med 19 lägenheter på totalt cirka 964 kvm.

FASTIGHETSUTVECKLING

Konceptus har i egen regi och tillsammans med andra aktörer jobbat med flera projekt inom fastighetsutveckling av bostäder och industrilokaler. Inom bostäder utvecklar Konceptus olika typer av bostäder, både nyproducerat och genom förvärv av befintliga fastigheter.

PÅGÅENDE

EKERÖ

Långsiktigt projekt som omfattar elva hektar mark för utveckling av en helt ny stadsdel. Fastigheten förvärvades i april 2017.



SPANJOREN I BLACKEBERG

En stor källarlokal i en 50-talsfastighet som är på gång att omvandlas till fyra stycken lägenheter, byggstart våren 2019.



AVSLUTADE

BRÄTTET/VÄSTERTORP

125 kvm stor lokal som omvandlats till två etagelägenheter med uteplats. Lägenheterna såldes i slutet av 2018.



VALLASTADEN

Bostadsprojekt med Witte Arkitektstudio som innefattar 15 lägenheter. Byggnationen stod färdigt sommaren 2018.



FINANSIELLA RAPPORTER 2018-19

*Styrelsen och verkställande direktören för Konceptus
Holding AB får härmed avge års- och koncernredovisning
för räkenskapsåret 2018/19*

Års- och koncernredovisningen omfattar

Förvaltningsberättelse	23
Resultaträkning	24
Balansräkning tillgångar	25
Balansräkning skulder	26
Förändring av eget kapital	27
Kassaflödesanalys	28
Redovisningsprinciper	29
Noter till resultaträkning	32
Noter till balansräkningen	33
Övriga noter	37
Underskrifter	37
Revisionsberättelse	38

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhetens art och inriktning

Koncernen ska finansiera och investera direkt eller indirekt i bolag rörande fastigheter.

Moderbolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har koncernen avyttrat koncernbolagen Hammarby-Smedby 2 AB, 556983-7668 och UJ Fastighets AB, 559082-8454 samt fastigheten i koncernbolaget Miland 3K Witte AB, 559016-7499.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Dotterbolaget JPGL Fastigheter AB, 556789-5965 har förvärvat.

Flerårsjämförelse

Moderbolaget						
		2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Årets resultat	kr	18 964	2 161 655	1 401 871	5 970 419	627 639
Resultat efter fin poster	kr	24 401	2 210 644	1 433 606	5 970 419	627 639
Finansnetto	kr	146 705	2 228 557	1 446 756	5 996 506	646 698
Avkastning på eget kapital	%	0,2	23,3	18,7	157,2	125,6
Soliditet	%	32,2	35,5	50,0	68,0	26,5
Räntetäckningsgrad	ggr	1	5,4	6,0	57,0	13,0

Koncern						
		2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Årets resultat	kr	2 084 351	7 027 377	11 431 303	8 474 513	1 787 825
Resultat efter fin poster	kr	689 392	6 967 617	10 971 332	8 422 557	2 102 904
Finansnetto	kr	5 818 759	5 879 406	11 639 156	11 685 117	402 605
Avkastning på eget kapital	%	34,6	19,2	71,3	106,1	53,9
Soliditet	%	22,3	13,1	16,8	14,8	47,3
Räntetäckningsgrad	ggr	1,2	3,2	7,0	6,0	9,0

Resultatdisposition

Balanserat resultat	10 247 483
Årets resultat	18 964
	10 266 447
Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att i ny räkning balanseras:	10 266 447

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

RESULTATRÄKNING

Kr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018-04-01– 2019-03-31	2017-04-01– 2018-03-31	2018-04-01– 2019-03-31	2017-04-01– 2018-03-31
RÖRELSENS INTÄKTER M.M.					
Nettoomsättning		4 238 703	1 536 897	0	0
Aktiverat arbete för egen räkning		1 583 310		0	0
Övriga rörelseintäkter		5 129 450	3 363 641	0	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		10 951 463	4 900 538	0	0
RÖRELSENS KOSTNADER					
Råvaror och förnödenheter		-6 818 339	0	0	0
Övriga externa kostnader		-7 919 965	-2 155 394	-122 304	-17 913
Personalkostnader	3	-1 113 138	-1 552 112	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-229 388	-104 821	0	0
Summa rörelsens kostnader		-16 080 830	-3 812 327	-122 304	-17 913
Rörelseresultat		-5 129 367	1 088 211	-122 304	-17 913
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från andelar i koncernföretag	4	10 140 718	8 973 913	0	2 090 845
Resultat från andelar i intresseföretag	5	-310 153	0	0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-500 000	0	0	0
Ränteintäkter Koncernföretag		0	0	1 009 531	637 209
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 008	139 535	5 258	3 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 590 814	-3 234 042	-103 232	-101 123
Räntekostnader koncernföretag		0	0	-764 852	-401 520
Resultat efter finansiella poster		689 392	6 967 617	24 401	2 210 644
Uppskjuten skatt		1 573 959	278 501	0	0
Bokslutsdispositioner		0	0	0	-29 000
Skatt årets resultat		-179 000	-218 741	-5 437	-19 989
Årets resultat		2 084 351	7 027 377	18 964	2 161 655
HÄNFÖRLIGT TILL:					
Moderbolagets aktieägare		8 174 910	6 580 801		
Minoritetsintresse		-6 090 559	446 576		



BALANSRÄKNING TILLGÅNGAR

Kr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Hyresrätter och liknande rättigheter	7	75 000	100 000	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		75 000	100 000	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark, uppskrivning fastighet	8	107 200 185	110 351 878	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	4 988	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 486 071	61 281 853	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		108 686 256	171 638 719	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	11		0	10 334 839	8 343 918
Fordringar hos koncernföretag	12	0	0	16 618 060	6 870 000
Andelar i intresseföretag	13	2 037 549	2 858 239	67 900	67 900
Fordringar hos intresseföretag	14	500 000	1 500 000	0	0
Andelar i bostadsrättsföreningar	15	18 970 000	7 400 000	0	0
Andra långfristiga fordringar	16	705 154	105 154	105 154	105 154
Summa finansiella anläggningstillgångar		22 212 703	11 863 393	27 125 953	15 386 972
Summa anläggningstillgångar		130 973 959	183 602 112	27 125 953	15 386 972
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 173 895	636 065	0	0
Fordringar hos koncernföretag		0	0	5 097 531	13 880 583
Fordringar hos intresseföretag		283 310	74 793	9 000	0
Aktuell skattefordran		616 085	203 414	0	0
Övriga fordringar		3 883 533	616 909	62	16 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		394 286	296 856	11 550	6 292
Summa kortfristiga fordringar		6 351 108	1 828 037	5 118 143	13 902 875
Kassa och bank		1 838 690	872 072	90 985	947
Summa omsättningstillgångar		8 189 798	2 700 109	5 209 128	13 903 822
SUMMA TILLGÅNGAR		139 163 757	186 302 220	32 335 081	29 290 794

BALANSRÄKNING SKULDER

Kr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2019-03-31	2018-03-31	2019-03-31	2018-03-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	17				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		100 000	100 000	100 000	100 000
Summa bundet eget kapital				100 000	100 000
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		30 995 743	24 288 589		
Balanserat resultat				10 247 483	8 085 828
Årets resultat				18 964	2 161 655
Summa fritt eget kapital				10 266 447	10 247 483
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare		29 181 766	18 005 787		
Minoritetsintresse		1 913 977	6 382 802	0	0
Summa eget kapital		31 095 743	24 388 589	10 366 447	10 347 483
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder	18			48 000	48 000
Summa obeskattade reserver				48 000	48 000
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	19	4 331 362	10 173 523	0	0
Summa avsättningar		4 331 362	10 173 523	0	0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	20	64 166 844	97 271 561	0	0
Skulder till koncernföretag		0	0	18 777 000	16 192 000
Övriga skulder		18 864 133	37 953 300	0	0
Summa långfristiga skulder		83 030 977	135 224 861	18 777 000	16 192 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		1 063 516	0	0	0
Leverantörsskulder		1 143 110	590 142	37 500	0
Aktuella skatteskulder		463 245	539 069	25 426	32 724
Skulder till koncernföretag		0	0	761 519	339 464
Skulder till intresseföretag		435 325	704 370	203 333	221 864
Övriga skulder		15 659 870	12 551 366	2 000 000	2 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 940 608	2 130 299	115 856	109 259
Summa kortfristiga skulder		20 705 674	16 515 246	3 143 634	2 703 311
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 163 757	186 302 220	32 335 081	29 290 794



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Moderföretagets aktieägare	Minoritet	Totalt eget kapital
Ingående balans 2018-04-01		100 000	0	24 288 589	17 461 632	6 926 957	24 388 589
Ägarförändringar i koncernen			0	-4 197 197	-4 525 976	328 779	-4 197 197
Årets uppskrivning				8 820 000	8 071 200	748 800	8 820 000
Årets resultat				2 084 352	8 174 910	-6 090 559	2 084 351
Utgående balans 2019-03-31		100 000	0	30 995 744	29 181 766	1 913 977	31 095 743

Moderföretaget	Not	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2018-04-01		100 000	8 085 828	2 161 655	10 347 483
Omföring av föregående års resultat			2 161 655	-2 161 655	0
Årets resultat				18 964	18 964
Utgående balans 2019-03-31		100 000	10 247 483	18 964	10 366 447



KASSAFLÖDESANALYS

Kr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2018-04-01– 2019-03-31	2017-04-01– 2018-03-31	2018-04-01– 2019-03-31	2017-04-01– 2018-03-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		-5 129 366	1 088 210	-122 304	-17 913
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	25	-10 551 148	9 078 734	0	2 090 845
Erhållen ränta		79 008	139 535	1 014 789	640 355
Betald ränta		-3 590 814	-3 234 042	-868 084	-502 643
Betald inkomstskatt		-668 741	-1 368 299	-12 735	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-19 861 061	5 704 138	11 666	2 210 644
FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-4 110 402	1 807 579	8 784 732	-2 913 338
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		3 202 737	-15 234 751	447 621	-1 495 873
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-20 768 726	-7 723 034	9 244 019	-2 198 567
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av aktier i dotterföretag		0	0	-1 990 921	-3 254 720
Avyttring av aktier i dotterföretag		25 735 977	1 133 491	0	0
Årets lämnade lån till koncernföretag		0	0	-9 748 060	-6 870 000
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-2 966 169	-115 116 837	0	0
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		43 357 567	20 020 868	0	0
Förvärv finansiella tillgångar		-12 170 000	0	0	0
Amortering av fordringar		1 000 000	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		54 957 375	-93 962 478	-11 738 981	-10 124 720
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Upptagna lån		4 680 000	97 192 700	2 585 000	12 192 000
Amortering av lån		-37 902 030	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-33 222 030	97 192 700	2 585 000	12 192 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		966 619	-4 492 812	90 037	-131 287
Likvida medel vid årets början		872 071	5 364 883	947	132 235
Likvida medel vid årets slut		1 838 690	872 071	90 985	948



REDOVISNINGSPRINCIPER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	
	Koncernens och Moderföretagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 (K3). Tillämpade principer är oförändrade jämfört med föregående år.
	De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under Moderföretaget nedan.
Värderingsprinciper koncernredovisningen	
Koncernredovisningen	
	<p>I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 mars 2019. Dotterföretag är alla företag i vilka Koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha över hälften av rösterna. Även företag för särskilt ändamål konsolideras om Moderföretaget har ett bestämmande inflytande, oavsett om det finns en ägarandel eller inte. Alla dotterföretag har balansdag den 31 mars och tillämpar Moderföretagets värderingsprinciper.</p> <p>Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är Moderföretagets redovisningsvaluta.</p> <p>Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt till det datum avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt.</p> <p>Minoritetsintressen, som redovisas som en del av eget kapital, representerar den andel av ett dotterföretags resultat och nettotillgångar som inte innehas av Koncernen. Koncernen fördelar nettoresultatet för dotterföretagen mellan moderföretagets ägare och minoriteten baserat på deras respektive ägarandelar.</p> <p>Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.</p>
Transaktioner som elimineras vid konsolidering	
	Koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras i sin helhet vid konsolidering, inklusive orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretagen. I de fall orealiserade förluster på koncerninterna tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv.
Förvärvsmetoden	
	<p>Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv innebärande att det redovisade värde av Moderföretagets andelar i koncernföretag elimineras genom att avräknas mot dotterföretagets egna kapital vid förvärvet.</p> <p>Moderföretaget upprättar en förvärvsanalys per förvärvstidpunkten för att identifiera Koncernens anskaffningsvärde, dels för andelarna, dels för dotterföretagets tillgångar, avsättningar och skulder. Rörelseförvärvet redovisas i koncernen från och med förvärvstidpunkten.</p> <p>Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, dvs.</p> <ul style="list-style-type: none"> · verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument · utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet · tilläggsköpeskillning eller motsvarande om detta kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. <p>Värdet av minoritetens andel läggs till anskaffningsvärdet.</p> <p>Koncernen redovisar identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i rörelseförvärv oavsett om de har redovisats tidigare i det förvärvade företagets finansiella rapporter före förvärvet eller de avser minoritetens andel. Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligen till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten.</p> <p>Förvärv och avyttringar av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.</p>
Obeskattade reserver	
	Eget kapital-andelen av obeskattade reserver ingår i posten Annat eget kapital inklusive årets resultat.
Innehav i intresseföretag	
	<p>Intresseföretag är de företag som Koncernen har möjlighet att utöva betydande inflytande över men som varken är dotterföretag eller joint ventures, vanligtvis genom att Koncernen äger mellan 20% och 50% av röstetalen.</p> <p>Innehav i intresseföretag redovisas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde och därefter enligt kapitalandelsmetoden, dvs. att ägarföretagets andel av intresseföretagets nettoresultat tas in i koncernredovisningen. Andel i intresseföretagets resultat särredovisas i rörelseresultatet. Eventuell justering av goodwill eller verkligt värde hänförligt till Koncernens andel i intresseföretaget redovisas inte separat utan inkluderas i det redovisade värdet för innehav i intresseföretag.</p> <p>Det redovisade värdet för innehav i intresseföretag ökas eller minskas med Koncernens andel av intresseföretagets resultat, justerat där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.</p> <p>I de fall det redovisade värdet på andelarna är noll redovisas ytterligare förluster endast till den del ägarföretaget har en legal förpliktelse.</p>
Värderingsprinciper resultaträkningen	
Intäkter	
	Intäkter uppkommer från försäljningen av varor och utförandet av tjänster plus Koncernens andel av intäkter i dess joint ventures och redovisas i posten Nettoomsättning. Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för varor som levererats och tjänster som utförts, dvs. till försäljningspris exklusive handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag samt mervärdesskatt. Belopp som erhålls för annans räkning ingår inte i Koncernens intäkter.
Entreprenaduppdrag och tjänsteuppdrag på löpande räkning	
	Entreprenaduppdrag/tjänsteuppdrag på löpande räkning intäktsredovisas i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas.
Ränteutgifter	
	Ränteutgifter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteutgifter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

REDOVISNINGSPRINCIPER FORTS.

Erhålla utdelningar	
	Intäkter från utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.
Låneutgifter	
	Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en kvalificerad tillgång aktiveras under den tidsperiod som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.
Värderingsprinciper balansräkningen	
Materiella anläggningstillgångar	
	Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, lagfarer och konsulttjänster. I anskaffningsvärdet för egetillverkade materiella anläggningstillgång ingår även indirekta tillverkningskostnader. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp/konstruktion/produktion av materiella anläggningstillgångar som tar betydande tid för att färdigställa innan den kan användas eller säljas inräknas i anskaffningsvärdet.
Avskrivningar	
	Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt. Följande nyttjandeperioder tillämpas: * Inventarier, verktyg och installationer: 5 år
Tillkommande utgifter	
	Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla Koncernen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om inte kostnadsförs utgifterna.
Borttagande från balansräkningen	
	Materiella anläggningstillgångar eller komponenter tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången eller komponenten. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.
Leasing	
	Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing.
Operationell leasing	
	Andra leasingavtal än finansiella leasingavtal utgör operationella leasingavtal. När Koncernen är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer. Koncernen har enbart operationella leasingavtal.
Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar	
	Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs. Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som Koncernen/Moderföretaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag gör för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.
Fordringar och skulder i utländsk valuta	
	Monetära poster i utländsk valuta räknas om till balansdagens kurs och de valutakursdifferenser som uppkommer redovisas i resultaträkningen. Valutakursvinster och -förluster avseende rörelserelaterade fordringar och skulder i utländsk valuta redovisas i posterna Övriga rörelseintäkter och Övriga rörelsekostnader. Övriga valutakursvinster och -förluster redovisas under rubriken Resultat från finansiella poster.
Inkomstskatter	
	Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktionen redovisas i eget kapital varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.
Aktuell skatt	
	Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas inte.



REDOVISNINGSPRINCIPER FORTS.

Uppskjuten skatt	
	<p>Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.</p> <p>Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.</p> <p>Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen.</p> <p>Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.</p> <p>Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder värderas baserat på hur Koncernen förväntar sig att återvinna/reglera det redovisade värdet på motsvarande tillgång/skuld. Värdering görs utan diskontering och enligt de skattesatser och skatteregler som är beslutade på balansdagen. En uppskjuten skattefordran värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande eller framtida skattepliktiga resultat vilket omprövas per varje balansdag.</p>
Likvida medel	
	Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.
Eget kapital	
	<p>Eget kapital i koncernen består av följande poster:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Aktiekapital som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier. · Övrigt tillskjutet kapital som innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter. <p>Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Reservfonder · Eget kapitalandel i obeskattade reserver. · Balanserat resultat, dvs. alla balanserade vinster och aktierelaterade ersättningar för innevarande och tidigare perioder. <p>Alla transaktioner med Moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.</p> <p>Utdelningar som ska betalas ingår i posten Övriga skulder när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.</p>
Ersättningar till anställda	
Kortfristiga ersättningar	
	Kortfristiga ersättningar till anställda, exempelvis löner, semesterersättningar och bonus, är ersättningar till anställda som förfaller inom 12 månader från balansdagen det år som den anställde tjänat in ersättningen. Kortfristiga ersättningar värderas till det odiskonterade beloppet som Koncernen förväntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.
Ersättningar efter avslutad anställning	
	Koncernen tillhandahåller ersättningar efter avslutad anställning i form av pensioner genom olika förmånsbestämda och avgiftsbestämda planer.
Avgiftsbestämda pensionsplaner	
	Koncernen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Koncernen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.
Redovisningsprinciper – alternativa regler i juridisk person	
Moderföretagets värderingsprinciper	
	Moderföretaget tillämpar samma värderingsprinciper som koncernen förutom enligt följande:
Leasing	
	Samtliga leasingavgifter kostnadsförs linjärt över leasingperioden.
Utdelningar från dotterföretag	
	<p>Utdelningar från dotterföretag intäktsredovisas när moderföretagets rätt till utdelning bedöms som säker och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.</p> <p>Andelar i dotterföretag</p> <p>Andelar i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar. Utdelningar från dotterföretag redovisas som intäkt.</p> <p>Andelar i intresseföretag och joint ventures</p> <p>I moderföretaget redovisas innehaven till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar. Utdelningar från intresseföretag och joint ventures redovisas som intäkt.</p>
Låneutgifter	
	Samtliga låneutgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de hänför sig till.
Koncernbidrag	
	Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.
Obeskattade reserver	
	Till följd av kopplingen mellan redovisning och beskattning redovisas obeskattade reserver i moderföretaget. Dessa består till 22% av uppskjuten skatt.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 3 Löner och ersättningar till anställda					
Kostnader som redovisas för ersättning till anställda delas upp enligt följande:					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Löner		620 175	1 082 000	0	0
Summa		620 175	1 082 000	0	0
Pensioner		157 134	85 473	0	0
Sociala avgifter		225 589	384 639		
Övriga ersättningar		110 240	0	0	0
Summa		492 963	470 112	0	0
Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Utdelning från andelar i koncernföretag		0	0	0	1 900 000
Realisationsresultat vid avyttring av andelar		10 140 718	8 973 913	0	190 845
Summa		10 140 718	8 973 913	0	2 090 845
Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Andel av resultat i intresseföretag		-310 153	0	0	0
Summa		-310 153	0	0	0
Not 6 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Realisationsresultat vid avyttring av andelar		-500 000	0	0	0
Summa		-500 000	0	0	0

NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 7 Hyresrätter och liknande rättigheter					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000	0	0
	Ackumulerade avskrivningar	-25 000	0	0	0
	Årets avskrivningar	-25 000	-25 000	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-50 000	-25 000	0	0
	Redovisat värde	75 000	100 000	0	0
Not 8 Byggnader och mark					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 023 023	47 413 702	0	0
	Inköp	0	69 053 996	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	-30 853 561	-8 444 675	0	0
	Omklassificeringar	23 901 268	0	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 070 730	108 023 023	0	0
	Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
	Årets avskrivningar	-176 111	0	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-176 111	0	0	0
	Ingående uppskrivningar	2 328 855	0	0	0
	Årets uppskrivningar	4 000 000	2 328 855	0	0
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-23 289	0	0	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 305 566	2 328 855	0	0
	Redovisat värde	107 200 185	110 351 878	0	0
Not 9 Inventarier					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 100	27 100	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 100	27 100	0	0
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 112	-16 692	0	0
	Årets avskrivningar	-4 988	-5 420	0	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 100	-22 112	0	0
	Redovisat värde	0	4 988	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	61 281 853	29 198 461	0	0
	Inköp	1 973 646	46 062 841	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	-38 860 683	-13 979 449	0	0
	Omklassificeringar	-22 908 745	0	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 486 071	61 281 853	0	0
	Redovisat värde	1 486 071	61 281 853	0	0

NOTER FORTS.

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar					
I koncernen ingår följande dotterföretag:					
Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde	
Konceptus Fastighetsutveckling AB	556923-5285	10 000	100	50 000	
Konceptus Fastigheter AB	559049-3036	10 000	100	50 000	
Konceptus Förvaltning AB	559124-6821	10 000	100	50 000	
Konceptus Invest Asknäs AB	559033-3554	7 600	76	2 891 035	
Koncepthallar Invest AB	556985-9977	9 795	98	2 890 184	
Koncepthallar Invest 2 AB	556991-0234	53 659	81	45 095	
Koncepthallar Invest 3 AB	559016-0981	10 000	100	3 785 535	
Koncepthallar Björrod AB	559062-3699	9 900	99	572 990	
				10 334 839	
Dotterföretag indirekt ägda:					
Namn/säte	Org.nr	Antal andelar			
Miland 3K Witte AB	559016-7499	4 950			
Lilla Chicago 3 AB	559083-9345	7 600			
Lilla Chicago 4 AB	559083-9378	10 000			
Hammarby-Smedby 3 AB	556984-5273	50 000			
Skäppan 4 Bromma AB	559113-2377	10 000			
Asknäs 1:331 AB	559107-4934	500			
Härryda Björrod 1 AB	559062-8847	10 000			
Härryda Björrod 2 AB	559066-1327	10 000			
		Koncernen		Moderföretaget	
		2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0		16 702 528	13 447 808
Förvärv	0	0		1 990 921	3 265 425
Försäljningar/utrangeringar	0	0		0	-10 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0		18 693 449	16 702 528
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	0		-8 358 610	-8 358 610
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0		-8 358 610	-8 358 610
Redovisat värde	0	0		10 334 839	8 343 918
Not 12 Fordringar hos koncernföretag					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0		6 870 000	0
Nya fordringar	0	0		9 748 060	6 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0		16 618 060	6 870 000
Redovisat värde	0	0		16 618 060	6 870 000



NOTER FORTS.

Not 13 Andelar i intresseföretag					
	Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
	Lupo Holding AB	559017-6847	2 500	25	12 500
	KMZ Invest AB	556952-3649	5 000	50	55 400
					67 900
I koncernen ingår följande intresseföretag:					
	Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
	Lupo Holding AB	559017-6847	2 500	25	25 139
	KMZ Invest AB	556952-3649	5 000	50	39 823
	Convertere AB	559055-6402	3 334	33	463 721
	MZ Kulingen	559011-4772	250	50	1 508 866
					2 037 549
			Koncernen		Moderföretaget
			2018/2019	2017/2018	2018/2019
			2018/2019	2017/2018	2018/2019
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	109 570	109 570	109 570	67 900
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 570	109 570	109 570	67 900
	Ingående uppskrivningar	2 748 669	2 748 669	2 748 669	0
	Årets nedskrivningar	-820 690	0	0	0
	Utgående uppskrivningar	1 927 979	2 748 669	2 748 669	0
	Redovisat värde	2 037 549	2 858 239	2 858 239	67 900
Not 14 Fordringar hos intresseföretag					
			Koncernen		Moderföretaget
			2018/2019	2017/2018	2018/2019
			2018/2019	2017/2018	2018/2019
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000	1 500 000	0
	Betalningar/amorteringar	-1 000 000	0	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	1 500 000	1 500 000	0
	Redovisat värde	500 000	1 500 000	1 500 000	0
Not 15 Andelar i bostadsrättsföreningar					
			Koncernen		Moderföretaget
			2018/2019	2017/2018	2018/2019
			2018/2019	2017/2018	2018/2019
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 400 000	7 400 000	7 400 000	0
	Förvärv	13 775 000	0	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	-7 905 000	0	0	0
	Uppskrivning	5 700 000	0	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 970 000	7 400 000	7 400 000	0
	Redovisat värde	18 970 000	7 400 000	7 400 000	0
Not 16 Andra långfristiga fordringar					
			Koncernen		Moderföretaget
			2018/2019	2017/2018	2018/2019
			2018/2019	2017/2018	2018/2019
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 154	105 154	105 154	105 154
	Nya fordringar	600 000	0	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	705 154	105 154	105 154	105 154
	Redovisat värde	705 154	105 154	105 154	105 154

NOTER FORTS.

Not 17 Eget kapital					
	Aktiekapital				
	Aktiekapitalet i Moderföretaget består enbart av till fullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 1 tkr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på Moderföretagets bolagsstämma.				
Not 18 Obeskattade reserver					
		Moderföretaget			
		2018/2019	2017/2018		
	Periodiseringsfonder	48 000	48 000		
	Belopp vid årets utgång	48 000	48 000		
Not 19 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder					
	Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag är enligt följande:				
		Koncernen		Moderföretaget	
		2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
	Materiella anläggningstillgångar	4 171 422	10 018 863	0	0
	Obeskattade reserver	159 940	154 660	0	0
		4 331 362	10 173 523	0	0
	Redovisat som:				
	Uppskjutna skatteskulder	4 331 362	10 173 523	0	0
Not 20 Långfristiga skulder					
	Av ovanstående skuldposter förfaller följande belopp till betalning om två till fem år respektive senare än fem år.				
		Koncernen		Moderföretaget	
		2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
	Skuld till kreditinstitut				
	Förfaller inom 2-5 år	6 334 144	33 104 717	0	0
	Förfaller senare än 5 år	57 832 700	64 166 844	0	0
	Övriga skulder				
	Förfaller inom 2-5 år	9 223 300	19 089 167	0	0
	Förfaller senare än 5 år	9 640 833	18 864 133	0	0
		83 030 977	135 224 861	0	0
Not 21 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
		Koncernen		Moderföretaget	
	Ställda säkerheter	2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
	För egna avsättningar och skulder:				
	Skulder till kreditinstitut				
	Fastighetsinteckningar	59 200 000	81 170 000	0	0
	Andelar i bostadsrättsförening	18 970 000	7 400 000	0	0
	Ställd säkerhet till förmån för koncernföretag				
	Aktier i dotterbolag	0	0	24 500	24 500
		78 170 000	88 570 000	24 500	24 500
	Ansvarsförbindelser				
	Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	0	0	46 400 000	15 000 000
		0	0	46 400 000	15 000 000



ÖVRIGA NOTER

Not 22 Medelantalet anställda					
		Koncernen			
		2018/2019		2017/2018	
		Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
	Sverige	3	3	3	2
	Totalt för koncernen	3	3	3	2
		Moderbolaget			
		2018/2019		2017/2018	
		Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
	Sverige	0	0	0	0
	Totalt för moderföretaget	0	0	0	0
Not 23 Könsfördelning					
	Av styrelsens ledamöter är 2 (2017/2018: 2) män.				
Not 24 Händelser efter balansdagen					
	Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.				
Not 25 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2018/2019	2017/2018	2018/2019	2017/2018
	Avskrivningar	229 388	104 821	0	0
	Nedskrivningar	0	0	0	0
	Realisationsresultat	-11 291 073	8 973 913	0	0
	Resultatandel	510 537	0	0	0
	Summa justeringar	-10 551 148	9 078 734	0	0
Not 26 Definition av nyckeltal					
Icke IFRS finansiella nyckeltal		Definition		Anledning för användning	
	Rörelseresultat	Nettoomsättningen minus kostnader för produktion och drift, central administration, av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar och resultat från andelar i intresseföretag		Mäter resultatet i verksamheten	
	Resultat efter finansiella poster	Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader		Mäter resultat före skatter	
	Finansnetto	Nettot av finansiella intäkter minus finansiella kostnader		Mäter nettot av finansiell verksamhet	
	Avkastning på eget kapital, %	Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i procent av genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		Mäter lönsamhet på investerat kapital	
	Soliditet, %	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen		Mäter finansiell position	
	Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader		Mäter förmågan att täcka räntekostnader	

Stockholm 2019-09-27

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 september 2019


Erik Månsson
Ordförande


Ingi Vidarsson


Grant Thornton Sweden AB
Niclas Lund,
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Konceptus Holding AB

Org.nr. 556888-8308

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Konceptus Holding AB för räkenskapsåret 2018-04-01 – 2019-03-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 23-39 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 mars 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt Internationella Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig

säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen,



däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen.

Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Konceptus Holding AB för räkenskapsåret 2018-04-01 -- 2019-03-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så

att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping den 27 september 2019

Grant Thornton Sweden AB



Niclas Lund
Auktoriserad revisor

*”Det vi vet med all säkerhet
är att vi bygger – tillsammans
med våra goda vänner.”*



KONCEPTHUS

Hantverkargatan 5C, 112 21 Stockholm
08-755 83 00
info@koncepthus.se