

ÅRSREDOVISNING

FÖR KONCEPTHUSKONCERNEN

2019-20





Konceptus team 2020: Ingi Vidarsson, Nathalie Åman, Marcus Lindberg och Erik Månsson.

INNEHÅLL

- 4-7 Om Konceptus
- 8-11 Portföljen växer – verksamhetslokaler i fokus
- 12-13 Projekt i urval
- 14-15 Samarbete med HL Fastigheter ger mersmak
- 16 Personliga möten bland skylifts och grävmaskiner
- 17 Bostaden med alla rätt
- 18-19 Nytt varumärke: Stadsmyntet
- 20-21 Ekonomi och investeringar – våra vänner berättar
- 22-39 Finansiella rapporter 2019-20



PRODUKTION

Denna koncernredovisningen är framtagen i samarbete mellan Oh My och Konceptus.
Text och layout: Oh My.

”VI VILL HITTA UNDERVÄRDERADE FASTIGHETER MED STARK UTVECKLINGS-POTENTIAL”

Under de senaste åren har det varit en väldigt tydlig högkonjunktur och ett spännande klimat för fastighetsutvecklare – låga räntor och stabila prisuppgångar. Å andra sidan präglas en sådan konjunkturcykel av stark konkurrens.

Många entreprenörer vill ta sig in på en het marknad och i slutet av en högkonjunktur är det inte ovanligt att nya aktörer ser möjlighet att göra bra affärer. Det som i regel skiljer nya från de gamla är dock erfarenheten. Och erfarenhet, kunskap och kontakter är oerhört viktiga framgångsfaktorer i alla fastighetsutvecklingsprojekt.

UNDER HÖSTEN 2019 var det svårt att göra bra affärer i Stockholm eftersom det var väldigt upptrissade värderingar och många aktörer som var med och budade. Det blev trångt på marknaden, även inom industri- och verksamhetslokaler. När fastighetsutvecklare började leta nya marknader var det många som föll för industrifastigheter i Stockholm.

DÄRMED VAR DET svårt att hitta rätt prisbilder eftersom vi inte är inne för att köpa och sedan förvalta till låg avkastning. Vi vill istället hitta undervärderade fastigheter med stark utvecklingspotential.

DE UPPTRISSADE VÄRDERINGARNA gjorde att vi förvärvade färre objekt än vad vi hade tänkt oss, framförallt i Stockholmsområdet. Istället blickade vi mot Göteborg där vi gjorde årets största affär. I Göteborg finns inte samma konkurrens som i huvudstaden

och det är en ganska stängd marknad, där vi har hittat nya spännande samarbetspartners och har ett intressant nätverk.

TIDIGARE HAR VI fokuserat på nyproduktion men det finns intressanta affärer i att utveckla befintliga fastigheter, som exempelvis den industrifastighet som vi förvärvade på Vagnmakaregatan i Göteborg. En fastighet i attraktivt läge, med stor rymd och där underhållet bitvis har eftersatts under åren. Genom att optimera fastigheten kommer vi att kunna utnyttja volymen betydligt bättre och rymma fler verksamheter. Samtidigt ser vi flera tekniska förbättringsmöjligheter som kommer att kunna öka driftnettot. Kort sagt ett förvärv helt i vår smak, som genomförts till ett lågt kvadratmeterpris.

2019 PRÄGLADES AV höga värderingar och stark konkurrens om objekten. Sedan kom corona ... Coronapandemin ger en lågkonjunktur på steroider, vilket självklart innebär en osäkerhet och gör det svårare att hitta finansiering, men det innebär också möjligheter för en stabil fastighetsutvecklare. Det har visat sig vara rätt att inte investera så tungt under det gångna räkenskapsåret. Det ger oss möjligheter att agera i den intressanta marknad som vi ser framför oss just nu.

Ingi Vidarsson *Erik Månsson*

FRÅN DRÖMKÅK TILL KONCEPTHUS

Vi har kommit fram till att Koncepthus är ett fastighetsutvecklingsbolag. Men kanske är fastighetsentreprenörer egentligen ett bättre ord. Vi är ett diversifierat bolag som inte vill låsa oss i en marknad eller ett segment – vår styrka grundar sig i att hitta och agera på möjligheter i marknaden där vår erfarenhet och kunskap ger oss konkurrensfördelar gentemot andra. Oavsett om det innebär att utveckla befintliga eller bygga nya fastigheter, 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 etablerat bolag med ett stabilt kassaflöde från koncernens

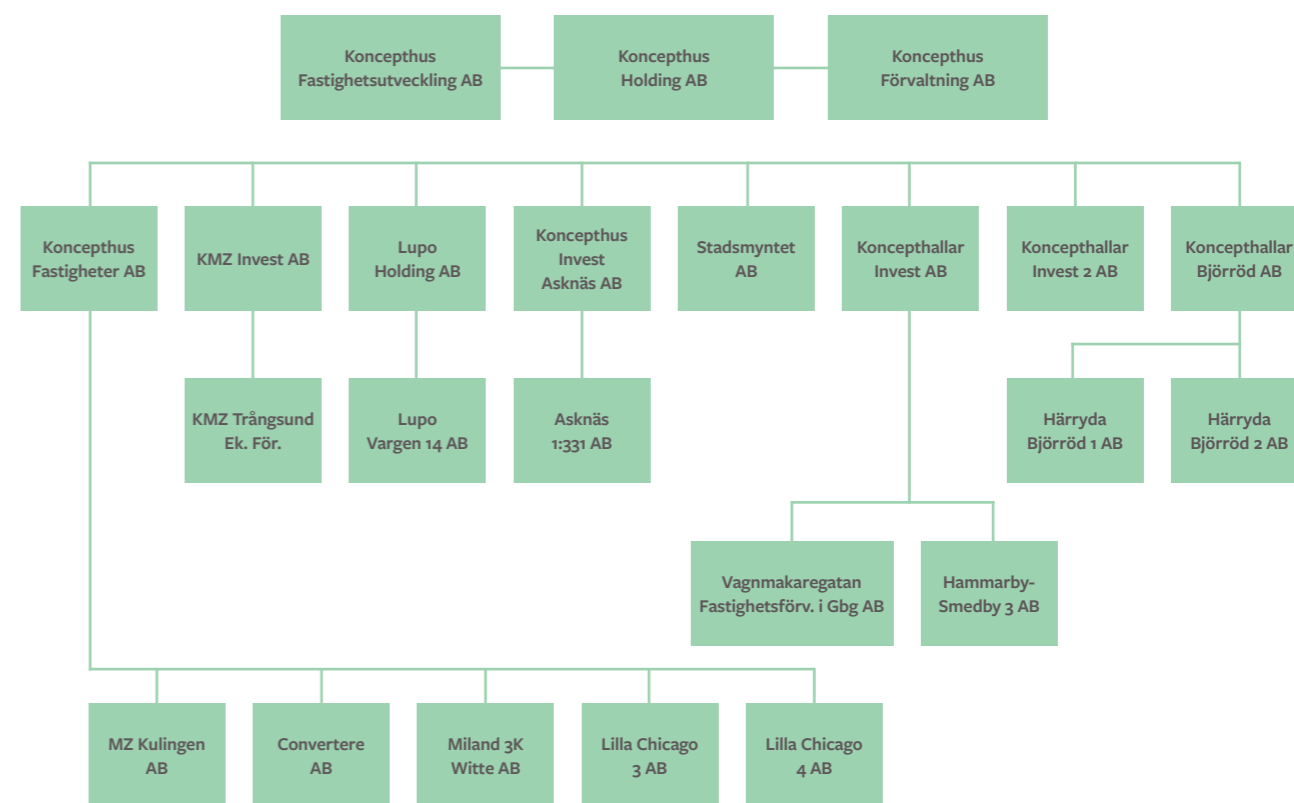
förvaltningsfastigheter. Och med verksamhet inom ett flertal områden på den svenska fastighetsmarknaden är bredden en av företagets stora styrkor. Att ha kompetensen, kapaciteten och engagemanget att kunna uppföra enorma industrilokaler parallellt med att utveckla mindre ytor till moderna bostäder är speciellt. Det är utmärkande i en konkurrensutsatt bransch och det ger ett starkt skydd mot svängningar i marknaden.

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

EN ANNAN STYRKA är snabbbrörligheten. Den slimmade organisationen med fyra medarbetare leder till snabba besluts- och transaktionsprocesser som låter oss 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 fortsätter att utveckla vårt företag, 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 investerare, hyresgäster och andra fastighetsutvecklingsbolag 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 fjärde 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.



Verksamhetslokal i Björred, nära Landvetter.
Läs mer om den fortsatta satsningen på industri-
och verksamhetslokaler på nästa uppslag.



FOKUS: VERKSAMHETSLOKALER

”VI HAR PLANEN ATT BYGGA EN GANSKA STOR PORTFÖLJ”

Just nu fokuserar Koncepthus på att identifiera industri- och verksamhetslokaler med spännande utvecklingspotential. Det handlar om att, med ett bibehållet kassaflöde, optimera fastigheter sett till såväl underutnyttjad yta som eftersatt underhåll och eftersatta hyror. Men också om fastigheter som helt enkelt behöver lite mer kärlek för att nå sin fulla potential.

– Industriefastigheter behöver inte vara fula. Kan vi skapa värde och samtidigt förbättra stadsbilden gör vi det gärna, säger Ingi Vidarsson.

Industri- och verksamhetslokaler har alltid varit ett av Konceptus fokusområden och bärande ben. Sett till såväl förvärv och utveckling som produktion och förvaltning. Genom starka samarbeten har man kunnat agera och mobilisera sig snabbt för att upplåta yteffektiva och attraktiva lokaler där hyrorna kunnat hållas nere väsentligt gentemot alternativen.

Under de senaste åren har det varit svårt att identifiera rätt investeringsmöjligheter i Stockholm, varför Konceptus istället har tittat på Göteborgsmarknaden.

– Vi har byggt upp ett bra nätverk i Göteborg och vi tittar även på tillväxtorter mellan Stockholm och Göteborg. Vi koncentrerar oss på kvadratmeterpriset och på vad fastigheten kan vara värd i framtiden. Direktavkastningen är kanske det som de flesta tittar på, men vi ser snarare till förädlingspotentialen, förklarar Erik Månsson.

DET GÅNGNA ÅRET har Konceptus ställt om från nyproduktionsprojekt till utveckling och förvaltning av befintliga fastigheter. En strateginriktning som visat sig vara helt rätt, och det har blivit ännu tydligare i coronakrisen.

– Det hade varit jobbigt att sitta på 100 bostadsrättslägenheter som skulle säljas nu, konstaterar Erik Månsson.

– Vi har valt att växa via samarbetspartners vilket känns tryggt. Vi har inga pågående projekt där vi bygger någonting just nu och vi har en väldigt liten procentuell del av våra hyresgäster som verkar i de mer utsatta branscherna.

KONCEPTUS ARBETAR AGILT och med olika partners för att lyckas, vilket är en bra strategi när marknaden är orolig. Istället för att bygga upp en stor kostnadsbas plockas rätt kompetens in när den behövs.

– Vi har planen att bygga en ganska stor portfölj och då gäller det att vi har med oss bra investerare och stabila partners. Genom att kontinuerligt leverera god avkastning har vi skapat många goda relationer genom åren, säger Erik Månsson och Ingi Vidarsson utvecklar:

– Vi är själva småföretagare och vi jobbar helst med andra småföretagare. Det är roliga



Vagnmakaregatan i Göteborg. Två fastigheter om totalt 6 600 kvadratmeter förvärvades under 2019. Nu börjar arbetet med att optimera och rusta fastigheterna.

”Allt vi gör handlar om att förbättra och optimera, såväl underhåll och funktion som yta och driftskostnader.”

människor att ha att göra med, det är full fart framåt och vi har mycket gemensamt. Vi är entreprenörer så vi pratar samma språk och känner igen varandras utmaningar.

MED EN LÅG beläning står Konceptus väl rustade för framtiden, och ser positivt på såväl nuläget som framtiden.

– Historiskt har vår verksamhet till största delen varit uppbyggd på olika projekt. Nu när vi mer går över till att förädla och förvalta fastigheter leder det till en längre investeringshorisont för oss, våra samarbetspartners och investerare. Vi strävar efter att bygga något långsiktigt och återinvesterar de vinster som vi skapar. Vi har ett driv och vill skapa något

beständigt, summerar Erik Månsson

OCH DET RIMMAR väl med hela Konceptus filosofi, där långsiktighet är ett honnörsord. Målet är alltid att skapa och tillhandahålla attraktiva fastigheter som håller över tid – både funktionellt och estetiskt.

– Allt vi gör handlar om att förbättra och optimera, såväl underhåll och funktion som yta och driftskostnader. Men i förbättring ligger också hur fastigheterna ser ut och eftersom vi ofta går in i projekt där det finns utvecklingspotential kan man hävda att vi också tar ett ansvar för förbättrandet av stadsbilden. Ekonomisk avkastning är vårt primära fokus, men det gör inget om vi samtidigt tar vårt samhällsansvar, säger Ingi Vidarsson. ■



PROJEKT I URVAL

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.



LANDVETTER
I Härryda kommun, nära Landvetter flygplats, förvaltas 2 000 kvm nyproducerade industri-lokaler som stod färdiga i början av 2018.



ARNINGE
Koncepthus äger en industri lokal på 1 000 kvm i Arninge industriområde i Täby. Lokalen hyrs ut till Exclusive Cars sedan våren 2018.



GÄVLE
Två industrifastigheter på totalt cirka 1 500 kvm industri lokaler som Koncepthus förvaltar sedan förvärvet 2015.

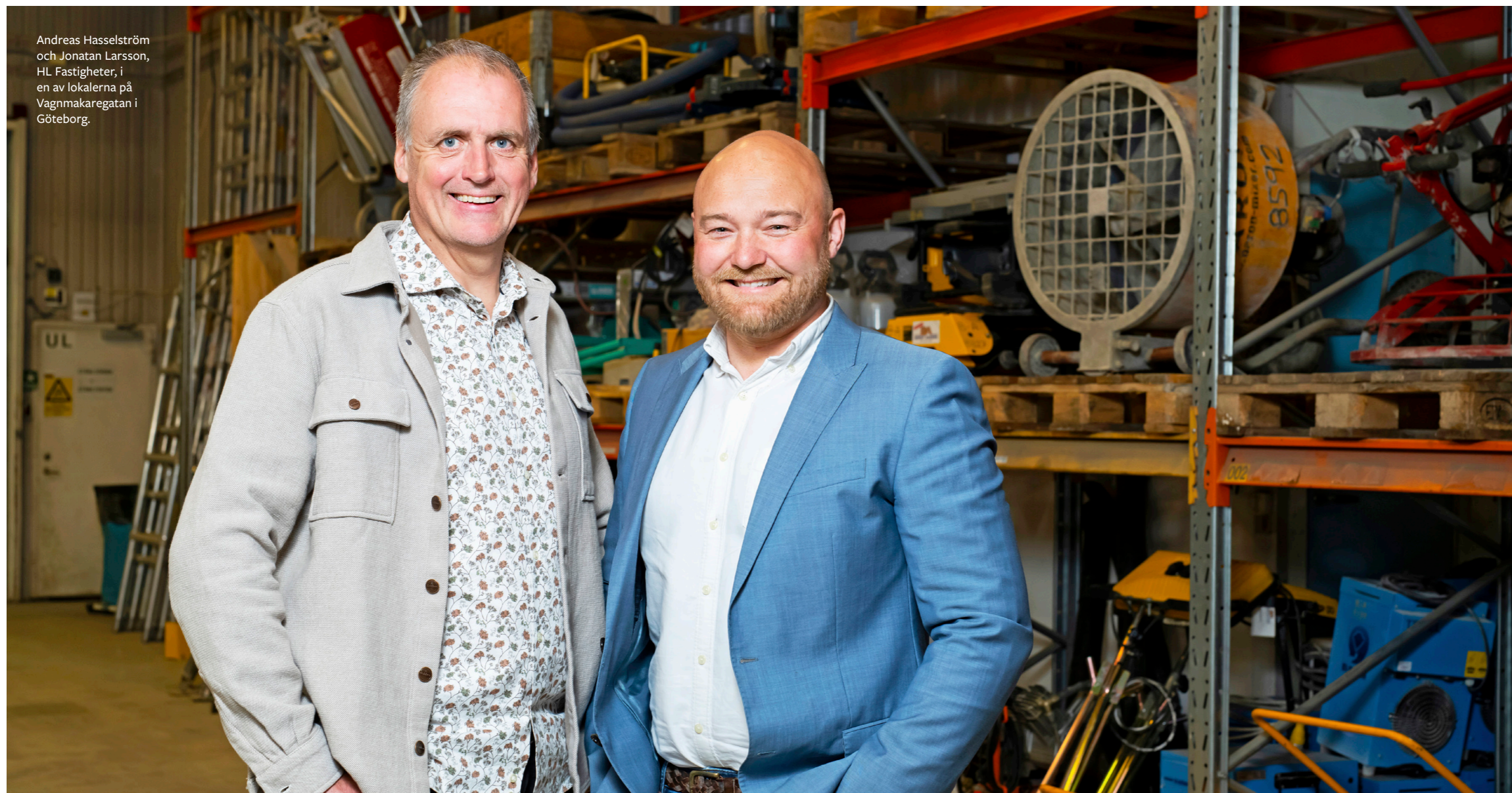


VAGNMAKAREGATAN
I stadsdelen Utby i Göteborg förvärvades två fastigheter om totalt 6 600 kvadratmeter under 2019. Lokalerna rustas nu för att erbjuda en högre standard och för att i framtiden kunna inrymma fler hyresgäster.



”VÅRA KUNDER SKA VÄXA HOS OCH MED OSS”

Genom ett samarbete med HL Fastigheter äger och förvaltar Konceptus två fastigheter i stadsdelen Utby i Göteborg. Ett samarbete som förenar de båda parternas olika expertområden och verkligen har visat att ett plus ett kan bli tre. Eller som det blev i det här fallet – 6 600 kvadratmeter.



Andreas Hasselström och Jonatan Larsson, HL Fastigheter, i en av lokalerna på Vagnmakaregatan i Göteborg.

På pappret kan HL Fastigheter och Konceptus se ut som två bolag med ganska liknande erbjudande och inriktning. Det ena med sin bas och primära marknad i Göteborg och det andra som hitintills främst fokuserat på den östra delen av landet. Men även om de båda förvärvat, utvecklar och förvaltar verksamhetslokaler finns det mycket som också skiljer dem åt.

– Medan Konceptus kan bidra med en tyngre kompetens och ett bredare nätverk inom det finansiella kan vi stå för lokal-kännedomen och en djupare kundförståelse. Vi har jobbat med precis den här typen av hyresgäster och i den här regionen en längre tid. Vi har lärt oss både vad kunderna behöver och vilka produkter som är attraktivast för dem, säger Jonatan Larsson, som grundade HL Fastigheter tillsammans med Andreas Hasselström 2012.

Å ANDRA SIDAN är det kanske fler, och mer fundamentala aspekter som förenar bolagen. Värderingar och sättet att se på relationer, till exempel.

– Nätverk, kontakter och relationer är allt. Inte minst i den dagliga verksamheten där en god kontakt med en hyresgäst lätt kan leda till två nya, men det handlar också om leverantörer och andra lokaluthyrare, säger Andreas Hasselström och fortsätter:

– Du kan enkelt hitta en skatteexpert genom att googla, men betalar du någon 3 000 kronor i timmen vill du vara säker på att arbetet blir rätt gjort. Ringer jag Erik Månsson och får ett namn vet jag att jag kan anlita personen utan att tveka.

FÖR HL FASTIGHETER är målet att vara mer än en passiv hyresvärd – och då är just relationen till företagets kunder det viktigaste.

– Vi jobbar aktivt med att hitta hyresgäster som passar in i våra respektive lokaler och fastigheter. Vår ambition är att våra kunder ska växa hos och med oss, och vi hjälper till på de vis vi kan med till exempel kontakter och rådgivning kring att optimera deras förutsättningar vad gäller lokalyta. Det skapar synergier för dem, för oss och för våra andra hyresgäster, säger Jonatan Larsson.

”Nätverk, kontakter och relationer är allt. Inte minst i den dagliga verksamheten där en god kontakt med en hyresgäst lätt kan leda till två nya.”

DET SOM SKULLE leda till att Konceptus och HL Fastigheter möttes var två fastigheter i stadsdelen Utby i Göteborg. Själva byggnaderna var ganska hårt eftersatta men ytan på 6 600 kvadratmeter lockade. Problemet var bara att projektet var en storlek för stort för något av bolagen att vilja gå in i ensamt.

– Vi hade tittat på objektet i olika omgångar och till slut var det mäklaren som sammanförde oss. Efter att ha träffats några gånger kände vi från vårt håll att det var väldigt enkla och trevliga människor att ha att göra med, som dessutom hade biten med externa finansierare vilket vi själva har saknat, säger Andreas Hasselström.

TILLSAMMANS OCH MED ett delat ägande har nu arbetet med att utveckla fastigheterna startat. Förbättringar finns att göra såväl byggnadstekniskt som visuellt, hyresavtal har sagts upp för omförhandling och en större yta på 500 kvadratmeter har kunnat omvandlas till betydligt fler och mindre förrådsutrymmen.

OM DET BLIR fler samarbeten mellan de båda parterna är inte skrivet i sten, men med ett lyckat första förvärv i ryggen finns självklart en aptit för mer.

– Allt har fungerat oerhört bra i samarbetet. Tittar vi framåt är vårt mål att ha en stabil bas av förvaltningsfastigheter, men också att jobba mer med utvecklingsprojekt och i större projekt. Det är inte omöjligt att vi gör något av det tillsammans med Konceptus, säger Jonatan Larsson. ■

HL FASTIGHETER

Etablerat: 2012.

Verksamhet: Förvaltning och projektutveckling av fastigheter i västra Sverige med fokus på industri och lagerfastigheter i närhet till Göteborg.

Grundare: Andreas Hasselström och Jonatan Larsson.



PERSONLIGA MÖTEN BLAND SKYLIFTS OCH GRÄVMASKINER

Spik, skruv och bormaskiner – men också dumpers, grävmaskiner och skylifts. Peter Pudich och Borst-Anders AB hanterar stort och smått men sätter alltid det personliga mötet först. Nu hoppas vd:n Peter Pudich på att expandera sin välbesökta butikslokal.

Borst-Anders är ett anrikt företag som har försett företagare och hemmafärdare i Göteborgstrakten med maskiner, verktyg och kunskap ända sedan 50-talet. Inom sortimentet och butiksväggarna ryms allt från förbrukningsmaterial till mindre grävmaskiner och skylifts. Ett omfång som ställer krav på lokalerna.

– Vi behöver inte minst yta för våra maskiner, men också utrymme för sanering, tvätt, lager, verkstad och framför allt för butiksvärksamhet, berättar bolagets vd Peter Pudich.

NÄR HAN TILLTRÄDDE rollen 2004 hade man redan haft sin adress på Vagnmakaregatan i tolv år. I dag nyttjar man cirka 1 500 kvadratmeter, där den största ytan är just butik. Bolagets styrka och nisch är att vara en serviceinriktad partner, med fokus på det personliga mötet. Något Peter Pudich även värdesätter hos sina hyresvärdar – Koncepthus och HL Fastigheter.

– Lokaler ska ju bara fungera – det är först när något inte klaffar som man tänker på det, och då märks det direkt på personal, kunder och hela verksamheten. Som tur är har vi fått väldigt bra hjälp de gånger vi till exempel haft problem en port eller belysning. De har kommit hit och löst det direkt, och det uppskattar jag.

I NULÄGET ÄR lokalerna på Vagnmakaregatan 6 precis vad Peter Pudich och kollegorna behöver för att driva verksamheten, men om allt går enligt planerna kan det bli aktuellt med en expansion framöver.

– Vi ligger på gränsen till att rymmas idag. Lokalen, läget och allting fungerar väldigt bra – vi kan ha alla maskiner under tak och har ett högt tryck inne i butiken – så vi hoppas att det kan finnas en angränsande yta som vi kan växa till inom något år. ■

”Som tur är har vi fått väldigt bra hjälp de gånger vi haft problem. De har kommit hit och löst det direkt, och det uppskattar jag.”

BORST-ANDERS AB
Etablerat: 1954.

Verksamhet: Uthyrning av maskiner samt försäljning av varor inom industri och bygg till både proffs och privatpersoner.

Vd: Peter Pudich, 46.
Adress: Vagnmakaregatan 6, Göteborg.

Läs mer: www.borstanders.se

”JAG HADE ORIMLIGA KRAV FÖR MIN BUDGET – MEN HITTADE PRECIS RÄTT”

Öppen planlösning, uteplats samt tvätt- och diskmaskin. Och dessutom i precis rätt del av Stockholm. Ella Bäckebyörk hade en svår kravspec att matcha när hon letade bostad, men i Convertere-projektet Åsen i Råsunda fick hon allt hon kunde drömma om.

Ella Bäckebyörk växte upp i den lilla byn Offerdal, mittemellan Åre och Östersund, men visste ganska tidigt att hon ville söderut. När hon kom in på utbildningen till näringsfysiolog i Stockholm för sex år sedan gick därför flyttlasset direkt. Med målet att skaffa något eget bodde hon den första tiden som inneboende hos sin morbrors flickvans systerdotter – en varken ovanlig eller långsökt lösning om man ser till hur Stockholms bostadsmarknad ser ut idag. Tuff, är en klar underdrift.

– Jag visste att jag inte hade någon chans på ett förstahandskontrakt och andrahandskontrakt kändes aldrig särskilt lockande. Det är extremt dyrt och det är pengar jag aldrig får igen. Jag ville hitta något eget och efter många promenader genom Råsunda visste jag att det var dit jag ville, säger Ella Bäckebyörk.

EFTER NÅGRA VÄNDOR i olika studentkorridorer och som inneboende hos andra släktingar började jakten på riktigt. Och den pågick ett tag, tills hon klev in i vad som tidigare hade varit en sliten föreningslokal – och var nu en ljus, modern och luftig tvåa på 45 kvadratmeter, med direkt tillgång till en lummig innergård.

– Det jag gillar mest är att det är så socialt och öppet. Man kan sitta i soffan, laga mat eller vad som helst och ändå umgås och prata med varandra. Och området så klart, det var precis här jag ville bo.

LÄGENHETEN KARAKTÄRISERAS AV kvalitet och lyxiga detaljer. Marmorskivan som löper längs det gråa köket kontrasteras elegant av



Koncepthus dotterbolag Convertere omvandlar outnyttjad och underanvänd yta till moderna lägenheter. Läs mer på convertere.se.

”Lägenheten har verkligen allt jag kunde önska mig – det var den bästa av alla jag gick på visningar på.”

de mattsvarta ugnsluckorna och beslagen. Och att köpa en ny lägenhet i en befintlig och trygg förening medför också stor fördel. I 40-talsfastigheten i Råsunda har hyrorna kunnat pressas ner med åren, men Ella Bäckebyörk har ändå fem års garanti på alla installationer och inredning.

– Lägenheten har verkligen allt jag kunde önska mig – det var den bästa av alla jag gick på visningar på, avslutar Ella Bäckebyörk. ■





NYTT VARUMÄRKE: STADSMYNTET

”VI VILL INVESTERA I STÄDER SOM HAR FRAMTIDEN FÖR SIG”

Stadsmyntet AB är Koncepthus nya spännande satsning. Det är ett fastighetsbolag med inriktningen bostadshyresfastigheter i tillväxtstäder runt om i Sverige.

– Vi planerar att investera i hyresfastigheter där vi ser en tydlig potential i fastigheten, konstaterar Erik Månsson.



Potentialen kan handla om allt från mangelrum till andra underanvända ytor som man kan göra något av, eller att helt oanvända ytor kan konverteras till lägenheter.

– Vi vill ha en nära kontakt med våra hyresgäster för att på bästa sätt kunna identifiera utvecklings- och förbättringspotential i fastigheterna, säger Erik Månsson.

NAMNET STADSMYNTET HAR inspiration från Koncepthus kontor som ligger i fastigheten Kungliga Myntet, granne med Stadshuset i Stockholm, där Sveriges mynt mellan åren 1850 och 1974 tillverkades. I samma fastighet sitter koncernens juridiska partner Jurideko, vars grundare Magnus Löfgren är delägare i Stadsmyntet. Något som rimmar väl med Koncepthus filosofi om att växa organiskt snarare än genom rekrytering.

– Vi tycker att det är kul att göra saker tillsammans med duktiga personer. I teamet bakom Stadsmyntet har vi lite olika kompetens och det krävs för att hinna med och lyckas identifiera rätt objekt att köpa och förädla, säger Ingi Vidarsson och fortsätter:

– Vi har hittat en bra mix i ägarstrukturen, där vi kompletterar varandra väl. Även om vi inte har stängt dörrarna för att ta in investerare om större affärer skulle dyka upp investerar vi än så länge eget kapital inom ramarna för Stadsmyntet.

TIDIGARE HAR KONCEPTUS varit mer projektinriktade, men genom Stadsmyntet växlas fokus till att även omfatta förvaltning och förädling. Dessutom breddas de geografiska ramarna i och med det nya varumärket. Medan satsningen på industri- och verksamhetslokaler framför allt har kretsat kring storstäderna Göteborg och Stockholm tittar man här på andra typer av orter.

– Vi vill investera i städer som har framtiden för sig. Städer med en etablerad och väl fungerande bostadsmarknad, exempelvis Visby, Lysekil och Kalmar, förklarar Ingi Vidarsson.

FOKUS FÖR STADSMYNTET är att hitta rätt fastigheter, i spannet mellan 10 och 40 miljoner



Fastighet i Abrahamsberg i Bromma som förvärvades 2017, optimerades och avyttrades 2019.



Bilder från två lägenheter innanför ringmuren i Visby. Hyresfastigheten förvärvades 2018.



”Vi vill ha en nära kontakt med våra hyresgäster för att på bästa sätt kunna identifiera utvecklings- och förbättringspotential i fastigheterna.”

kronor i värdering. I det segmentet är det hård konkurrens så mycket av arbetet handlar om nätverkande och att leta och hitta rätt möjligheter.

Ett exempel på ett projekt just där möjligheter stod i fokus är en hyresfastighet i Abrahamsberg i Bromma som förvärvades 2017 och avyttrades 2019.

– Vi skapade mer yta i bottenplan samt hyrde ut förråd och lager – yta som när vi förvärvade fastigheten stod tom. Vi skapade även bygglov för en ny lägenhet och på det sättet skapas nytt värde i fastigheten. Det blev en bra affär för investerarna, till en förhållandevis låg risk, summerar Erik Månsson. ■



”VI SER INVESTERINGARNA LÅNGSIKTIGT OCH KOMPLETTERAR VARANDRA VÄL”

För att lyckas med fastighetsinvesteringar krävs kunskap om ekonomi och juridik, samt näsa för affärer. Det har gänget bakom Koncepthus och tillsammans med juristen Magnus Löfgren och ytterligare en delägare har de startat fastighetsbolaget Stadsmyntet AB.

Magnus Löfgren är expert på fastighetsjuridik och har arbetat tillsammans med Koncepthus sedan bolaget bildades. I alla fastighetsaffärer är det mycket juridik inblandat – ibland är det en bostadsrättsförening som behöver bildas, en annan gång är det hyresavtal som behöver uppdateras.

– Det är viktigt att allt görs ordentligt från början och att alla avtal är på plats redan från start. Koncepthus har bra strukturer och mitt jobb är att se över alla juridiska frågor och se till att alla avtal är solida, kommenterar Magnus Löfgren som driver juristfirman Juridekos Stockholmskontor. Företaget är inriktat mot fastighetsjuridik och ekonomi i allmänhet, samt bostadsrätts- och hyresrättsjuridik i synnerhet.

SAMARBETET MELLAN MAGNUS Löfgren och Koncepthus började genom att Magnus i en fastighetsinvestering kom i kontakt med Erik Månsson. Det är ungefär tio år sedan och sedan dess har de båda jobbat tätt tillsammans.

– Jag var investerare i Koncepthus första projekt och har varit involverad på något sätt i majoriteten av deras projekt, konstaterar Magnus Löfgren och fortsätter:

– Erik och Ingi är duktiga på att identifiera inom vilka nischer på fastighetsmarknaden det finns utrymme att göra bra affärer. De hittar möjligheter helt enkelt och kan dessutom agera snabbt på dem.

2014 SKAFFADE KONCEPTUS och Jurideko sitt första gemensamma kontor i Stockholm och numera huserar företagen på Hantverkargatan. I en vacker fastighet med anor från



MAGNUS LÖFGREN

Ålder: 37 år

Utbildning: Utbildad jurist och civilekonom (ekon. mag.) med inriktning mot fastighetsjuridik och fastighetsekonomi.

Yrke: Partner – Jurideko Fastighetspartner AB och Jurideko Fastighetspartner Stockholm AB

Bakgrund: Efter juristexamen 2008 arbetade Magnus som jurist på Fastighetsägarna Stockholm innan han 2009 startade företaget Borätsbyrå, med fokus på bostadsrättsjuridik och -ekonomi. Hösten 2011 startade han upp Juridekos Stockholmskontor.

Intressen: ”Sportintresserad, både titta på och utöva. Resor, gärna långresor i Sydamerika och Asien. Även fastigheter, till exempel bostadspolitik.”

1800-talet utvecklar de framtidens boende för många hyresgäster runt om i landet genom bolaget Stadsmyntet.

– Vi startade upp det som idag är Stadsmyntet år 2016. Där var jag med från dag ett och vi har hittills förvärvat ett antal fastigheter på tillväxtorter som Kalmar, Lysekil och Visby.

NYLIGEN HAR SATSNINGEN formaliserats och gjorts lite mer publik genom ett eget fristående varumärke i Koncepthus-koncernen. Nuvarande inriktning är bostadshyresfastigheter med cirka 10–30 lägenheter i tillväxtstäder eller attraktiva orter där grundarna kan se utvecklingspotential.

– Vi kompletterar varandra väldigt bra och har olika roller i projekten. De juridiska frågorna hamnar såklart på mig, men jag är även ekonomiskt intresserad. Tillsammans går vi på väldigt många visningar för att identifiera rätt objekt med en tydlig utvecklingspotential, berättar Magnus Löfgren.

FÖR TILLFÄLLET FINANSIERAS köpen med eget kapital och genom traditionella fastighetslån hos banken.

– Koncepthus har ett stort nätverk med externa investerare och uppstår möjligheten med större förvärv så öppnar vi för externa investerare. Vi ser investeringarna långsiktigt och har hittat formen för vårt koncept. Vi vill bygga upp ett stort bestånd i ett antal olika städer i Sverige – attraktiva städer där det ändå är rimliga prisnivåer. Det blir ofta kuststäder som är populära sommarstäder där det finns en bostadsbrist. ■

”DET GÄLLER ATT VÅGA OCH ATT HA TORRT KRUT I BÖSSAN”

Efter gymnasiet åkte Thomas Bergstedt på en typisk ut och se världen-resa. Den började på Kanarieöarna och skulle pågå i ett år, men har egentligen aldrig tagit slut. I dag är Thomas investerare och har bland annat fått se sitt kapital växa genom Koncepthus många projekt.

Efter Kanarieöarna bar det av till New York där det blev flera år av arbete i restaurang- och servicebranschen. Bland annat drev Thomas Bergstedt en cateringfirma tillsammans med en kompanjon.

– Det är en viss energi som kommer in i kroppen när man är i New York, säger Thomas.

MEN UNDER BESÖKEN i Stockholm om somrarna kände han däremot att han saknade något att göra. Som den sanna entreprenör han är köpte han därför ett sommarcafé på Kungsholmen.

– Jag har alltid varit ganska aktiv när det gäller att förvalta kapital och investerar gärna i spännande saker.

SOM EXEMPELVIS I Koncepthus olika projekt.

– Jag fick kontakt med Erik Månsson när han jobbade på Svenska Investeringsgruppen och har investerat i de festa Koncepthus-projekten sedan dess.

DET ÄR FRÄMST förtroendet för grundarna Ingi Vidarsson och Erik Månsson som gör att Thomas investerar i Koncepthus olika projekt.

– De är väldigt engagerade i sina investeringsprojekt och presenterar dem bra för oss investerare. Dessutom är de bra på dialog och att kontinuerligt informera om utvecklingen under projektets gång. Vi har en öppen dialog och diskussion som jag uppskattar.

THOMAS BERGSTEDT ÄR även aktivt engagerad som investerare och har varit ute fysiskt på flera av de olika projekten, bland annat i Visby där han provbodde en av lägenheterna.



”De är väldigt engagerade i sina investeringsprojekt och presenterar dem bra för oss investerare.”

– Jag är ganska nära både projekten och gänget på Koncepthus.

VÅREN OCH SOMMAREN 2020 är som bekant en turbulent tid på världens marknader, men Thomas råd är att sitta still i båten – eller att utnyttja köpmöjligheter.

– Det är i de dåliga tiderna man gör de bästa affärerna. Du kan köpa nästan vad som helst, om fem år kommer du vara nöjd. Det gäller dock att våga och att ha torrt krut i bössan. ■



THOMAS BERGSTEDT

Yrke: Investerare och entreprenör.

Bakgrund: Gymnasieutbildning och ekonomikurser.

Intressen: Hockey, fotboll och löpning.



FINANSIELLA RAPPORTER 2019-20

Styrelsen och verkställande direktören för
Konceptus Holding AB får härmed avge års- och
koncernredovisning för räkenskapsåret 2019/20

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 HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har koncernen både förvärvat och avyttrat koncernbolaget JPGL Fastigheter AB, 556789-5965, avyttrat koncernbolaget Skäppan 4 Bromma AB, 559113-2377, samt förvärvat intressebolaget Vagnmakaregatan Fastighetsförvaltning i Göteborg AB, 559104-8805, och 50,2% av aktierna i Miland 3K Witte AB, 559016-7499.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av covid-19-utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling. Vi har kommit fram till att det kommer påverka, men vår bedömning är att den kommer vara begränsad.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter årets slut har koncernen förvärvat koncernbolaget ADR Fastigheter Göteborg AB, 559135-4526, samt fastigheten Lysekil Kroberget 1:71.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Moderbolaget						
		2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Årets resultat	kr	11 523 139	18 964	2 161 655	1 401 871	5 970 419
Resultat efter fin poster	kr	11 475 899	24 401	2 210 644	1 433 606	5 970 419
Finansnetto	kr	11 663 171	146 705	2 228 557	1 446 756	5 996 506
Avkastning på eget kapital	%	71,4	0,2	23,3	18,7	157,2
Soliditet	%	75,2	32,2	35,5	50,0	68,0
Räntetäckningsgrad	ggr	15,6	1	5,4	6,0	57,0

Koncern						
		2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Årets resultat	kr	10 119 114	2 084 351	7 027 377	11 431 303	8 474 513
Resultat efter fin poster	kr	7 828 648	689 392	6 967 617	10 971 332	8 422 557
Finansnetto	kr	6 994 961	5 818 759	5 879 406	11 639 156	11 685 117
Avkastning på eget kapital	%	22,0	34,6	19,2	71,3	106,1
Soliditet	%	41,2	22,3	13,1	16,8	14,8
Räntetäckningsgrad	ggr	3,3	1,2	3,2	7,0	6,0

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	10 266 447
Årets resultat	11 523 139
	21 789 586
Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att i ny räkning balanseras:	21 789 586

Beträffande bolagets resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



RESULTATRÄKNING

Kr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2019-04-01- 2020-03-31	2018-04-01- 2019-03-31	2019-04-01- 2020-03-31	2018-04-01- 2019-03-31
RÖRELSENS INTÄKTER M.M.					
Nettoomsättning		5 802 157	4 238 703	-	-
Aktiverat arbete för egen räkning			1 583 310	-	-
Övriga rörelseintäkter		2 022 267	5 129 450	-	-
Summa rörelsens intäkter m.m.		7 824 424	10 951 463	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag		-	-		
RÖRELSENS KOSTNADER					
Råvaror och förnödenheter		-2 591 400	-6 818 339	-	-
Övriga externa kostnader		-2 223 061	-7 919 965	-187 272	-122 304
Personalkostnader	3	-1 624 101	-1 113 138	-	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-552 174	-229 388	-	-
Summa rörelsens kostnader		-6 990 736	-16 080 830	-187 272	-122 304
Rörelseresultat		833 688	-5 129 367	-187 272	-122 304
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från andelar i koncernföretag	4	8 907 949	10 140 718	11 421 717	-
Resultat från andelar i intresseföretag	5	886 047	-310 153	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	525 000	-500 000	-	-
Ränteintäkter Koncernföretag		-	-	1 025 647	1 009 531
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 684	79 008	1 052	5 258
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 381 719	-3 590 814	-98 466	-103 232
Räntekostnader koncernföretag		-	-	-686 779	-764 852
Resultat efter finansiella poster		7 828 649	689 392	11 475 899	24 401
Uppskjuten skatt		2 475 246	1 573 959	-	-
Bokslutsdispositioner		-	-	75 000	-
Skatt årets resultat		-184 780	-179 000	-27 760	-5 437
Årets resultat		10 119 115	2 084 351	11 523 139	18 964
HÄNFÖRLIGT TILL:					
Moderbolagets aktieägare		6 979 578	8 174 910		
Minoritetsintresse		3 139 537	-6 090 559		



BALANSRÄKNING TILLGÅNGAR

Kr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2020-03-31	2019-03-31	2020-03-31	2019-03-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Hysesrätter och liknande rättigheter	7	50 000	75 000	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		50 000	75 000	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	8	60 524 925	100 894 619	-	-
Uppskrivning fastighet	8	-	6 305 566	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	9	-	-	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 228 341	1 486 071	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		61 753 266	108 686 256	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	11	-	-	7 483 748	10 334 839
Fordringar hos koncernföretag	12	-	-	15 988 897	16 618 060
Andelar i intresseföretag	13	6 439 795	2 037 549	67 900	67 900
Fordringar hos intresseföretag	14	2 350 000	500 000	-	-
Andelar i bostadsrättsföreningar	15	15 835 000	18 970 000	-	-
Andra långfristiga fordringar	16	105 154	705 154	105 154	105 154
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 729 949	22 212 703	23 645 699	27 125 953
Summa anläggningstillgångar		86 533 215	130 973 959	23 645 699	27 125 953
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 440 576	1 173 895	-	-
Fordringar hos koncernföretag		-	-	5 473 867	5 097 531
Fordringar hos intresseföretag		-	283 310	-	9 000
Aktuell skattefordran		-	616 085	-	-
Övriga fordringar		3 111 739	3 883 533	73	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		577 419	394 286	12 602	11 550
Summa kortfristiga fordringar		5 129 734	6 351 109	5 486 542	5 118 143
Kassa och bank		10 097 343	1 838 690	58 187	90 985
Summa omsättningstillgångar		15 227 077	8 189 799	5 544 729	5 209 128
SUMMA TILLGÅNGAR		101 760 292	139 163 757	29 190 428	32 335 081



BALANSRÄKNING SKULDER

Kr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2020-03-31	2019-03-31	2020-03-31	2019-03-31
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	100 000	100 000
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		41 859 372	30 995 743		
Balanserat resultat				10 266 447	10 247 483
Årets resultat				11 523 139	18 964
Summa fritt eget kapital		41 859 372	30 995 743	21 789 586	10 266 447
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare		34 222 710	29 181 766		
Minoritetsintresse		7 736 662	1 913 977		
Summa eget kapital		41 959 372	31 095 743	21 889 586	10 366 447
Obeskattade reserver	18				
Periodiseringsfonder				90 000	48 000
Summa obeskattade reserver				90 000	48 000
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	19	1 861 010	4 331 362	-	-
Summa avsättningar		1 861 010	4 331 362	0	0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		22 394 270	64 166 844	-	-
Skulder till koncernföretag		-	-	-	18 777 000
Övriga skulder		16 801 733	18 864 133	-	-
Summa långfristiga skulder		39 196 003	83 030 977	0	18 777 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		986 020	1 063 516	-	-
Leverantörsskulder		875 321	1 143 110	-	37 500
Aktuella skatteskulder		522 491	463 245	33 197	25 426
Skulder till koncernföretag		-	-	2 308 448	761 519
Skulder till intresseföretag		2 946 933	435 325	2 446 933	203 333
Övriga skulder		9 239 234	15 659 870	2 343 246	2 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 173 908	1 940 608	79 018	115 856
Summa kortfristiga skulder		18 743 907	20 705 674	7 210 842	3 143 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 760 292	139 163 757	29 190 428	32 335 081



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Moderföretagets aktieägare	Minoritet	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-04-01		100 000	-	30 995 744	31 095 743	744 515	31 840 258
Ägarförändringar i koncernen			-	-3 852 610	-3 852 610	3 852 610	-
Årets uppskrivning							-
Årets resultat				10 119 115	6 979 578	3 139 537	10 119 115
Utgående balans 2020-03-31	24	100 000	0	37 262 249	34 222 711	7 736 662	41 959 373

Moderföretaget	Not	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2019-04-01		100 000	-	-	-	10 247 483	18 964	10 366 447
Omföring av föregående års resultat						18 964	-18 964	-
Årets resultat							11 523 139	11 523 139
Utgående balans 2020-03-31	24	100 000	0	0	0	10 266 447	11 523 139	21 889 586



KASSAFLÖDESANALYS

Kr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2019-04-01– 2020-03-31	2018-04-01– 2019-03-31	2019-04-01– 2020-03-31	2018-04-01– 2019-03-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		833 688	-5 129 366	-187 272	-122 304
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	25	10 586 166	-10 551 148	1 760 315	-
Erhållen ränta		57 684	79 008	1 026 699	1 014 789
Betalad ränta		-3 381 719	-3 590 814	-785 245	-868 084
Betalad inkomstskatt		495 445	-668 741	-19 989	-12 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		8 591 264	-19 861 061	1 794 508	11 666
FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		605 293	-4 110 402	-368 399	8 784 732
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		-1 943 519	3 202 737	4 059 437	447 621
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		7 253 038	-20 768 726	5 485 546	9 244 019
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av aktier i dotterföretag		-	-	-582 300	-1 990 922
Avyttring av aktier i dotterföretag		744 514	25 735 977	3 433 391	-
Årets lämnade lån till koncernföretag		-	-	-970 837	-9 748 060
Erhållen utdelning		-	-	9 661 402	-
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-1 166 690	-2 966 169	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		47 332 507	43 357 567	-	-
Förvärv finansiella tillgångar		-742 246	-12 170 000	-	-
Amortering av fordringar		-1 250 000	1 000 000	1 600 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		44 918 085	54 957 375	13 141 656	-11 738 982
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Erhållna koncernbidrag		-	-	517 000	-
Lämnade koncernbidrag		-	-	-400 000	-
Upptagna lån		-	4 680 000	-	2 585 000
Amortering av lån		-43 912 470	-37 902 030	-18 777 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-43 912 470	-33 222 030	-18 660 000	2 585 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		8 258 653	966 619	-32 798	90 037
Likvida medel vid årets början		1 838 690	872 071	90 985	948
Likvida medel vid årets slut		10 097 343	1 838 690	58 187	90 985



REDOVISNINGSPRINCIPER

Not 1	Redovisnings- och värderingsprinciper
	Koncernens och Moderföretagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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	
	I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 mars 2020. 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. Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är Moderföretagets redovisningsvaluta. 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. 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. Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.
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	
	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. 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. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten beräknas som summan av köpeskillingen, dvs. <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. Värdet av minoritetens andel läggs till anskaffningsvärdet. Koncernen redovisar identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i rörelseförvärv oavsett om de har redovisats tidigare i det förvärvade företags finansiella rapporter före förvärvet eller de avser minoritetens andel. Förvärvade tillgångar och övertagna skulder värderas vanligen till det verkliga värdet per förvärvstidpunkten. Förvärv och avyttringar av minoritetsandelar redovisas inom eget kapital.
Obeskattade reserver	
	Eget kapital-andelen av obeskattade reserver ingår i posten <i>Annat eget kapital inklusive årets resultat</i> .
Innehav i intresseföretag	
	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. 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. 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. I de fall det redovisade värdet på andelarna är noll redovisas ytterligare förluster endast till den del ägarföretaget har en legal förpliktelse.
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.
Ränteintäkter	
	Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.
Erhålla utdelningar	
	Intäkter från utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning fastställs.



REDOVISNINGSPRINCIPER FORTS.

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, lagfarter och konsulttjänster. I anskaffningsvärdet för egentillverkade materiella anläggningstillgångar ingår även indirekta tillverkningskostnader. Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp/konstruktion/produktion av materiella anläggningstillgångar som tar betydande tid för att 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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 <i>Övriga rörelseintäkter</i> eller <i>Övriga rörelsekostnader</i> .
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 <i>Övriga rörelseintäkter</i> och <i>Övriga rörelsekostnader</i> . Övriga valutakursvinster och -förluster redovisas under rubriken <i>Resultat från finansiella poster</i> .
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.
Uppskjuten skatt	
	Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. 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. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag. 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.



REDOVISNINGSPRINCIPER FORTS.

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	
	Eget kapital i koncernen består av följande poster: <ul style="list-style-type: none"> • <i>Aktiekapital</i> som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier. • <i>Övrigt tillskjutet kapital</i> 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. <i>Annat eget kapital inklusive årets resultat</i> som inkluderar följande: <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. Alla transaktioner med Moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital. Utdelningar som ska betalas ingår i posten Övriga skulder när utdelningarna har godkänts på en bolagsstämma före balansdagen.
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	
	Utdelningar från dotterföretag intäktsredovisas när moderföretagets rätt till utdelning bedöms som säker och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.
Andelar i dotterföretag	
	Andelar i dotterföretag värderas till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar. Utdelningar från dotterföretag redovisas som intäkt.
Andelar i intresseföretag och joint ventures	
	I moderföretaget redovisas innehaven till anskaffningsvärde eventuellt minskat med nedskrivningar. Utdelningar från intresseföretag och joint ventures redovisas som intäkt.
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 21,4% 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		
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019	
Löner	998 337	620 175	-	-	
Summa	998 337	620 175	0	0	
Pensioner	198 539	157 134	-	-	
Sociala avgifter	313 202	225 589			
Övriga ersättningar	114 023	110 240	-	-	
Summa	625 764	492 963	0	0	
Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag					
	Koncernen		Moderföretaget		
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019	
Utdelning från andelar i koncernföretag	-	-	9 661 402	-	
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	8 907 949	10 140 718	1 760 315	-	
Summa	8 907 949	10 140 718	11 421 717	0	
Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag					
	Koncernen		Moderföretaget		
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019	
Andel av resultat i intresseföretag	886 047	-310 153	-	-	
Summa	886 047	-310 153	0	0	
Not 6 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar					
	Koncernen		Moderföretaget		
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019	
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	525 000	-500 000	-	-	
Summa	525 000	-500 000	0	0	



NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 7 Hyresrätter och liknande rättigheter					
	Koncernen		Moderföretaget		
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019	
Ingående akumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000	-	-	
Akkumulerade avskrivningar	-50 000	-25 000	-	-	
Årets avskrivningar	-25 000	-25 000	-	-	
Utgående akumulerade anskaffningsvärden	50 000	75 000	0	0	
Redovisat värde	50 000	75 000	0	0	
Not 8 Byggnader och mark					
	Koncernen		Moderföretaget		
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019	
Ingående akumulerade anskaffningsvärden	101 070 730	108 023 023	-	-	
Inköp	620 445	-	-	-	
Försäljningar/utrangeringar	-47 332 507	-30 853 561	-	-	
Omklassificeringar	646 826	23 901 268	-	-	
Utgående akumulerade anskaffningsvärden	55 005 494	101 070 730	0	0	
Ingående akumulerade avskrivningar	-176 111	-	-	-	
Årets avskrivningar	-495 274	-176 111	-	-	
Utgående akumulerade avskrivningar	-671 385	-176 111	0	0	
Ingående uppskrivningar	6 305 566	2 328 855	-	-	
Årets uppskrivningar	-	4 000 000	-	-	
Försäljningar/utrangeringar	-98 800	-	-	-	
Omklassificeringar	-	-	-	-	
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-15 950	-23 289	-	-	
Utgående akumulerade uppskrivningar	6 190 816	6 305 566	0	0	
Redovisat värde	60 524 925	107 200 185	0	0	
Not 9 Inventarier					
	Koncernen		Moderföretaget		
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019	
Ingående akumulerade anskaffningsvärden	27 100	27 100	-	-	
Utgående akumulerade anskaffningsvärden	27 100	27 100	0	0	
Ingående akumulerade avskrivningar	-27 100	-22 112	-	-	
Årets avskrivningar	-	-4 988	-	-	
Utgående akumulerade avskrivningar	-27 100	-27 100	0	0	
Redovisat värde	0	0	0	0	
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar					
	Koncernen		Moderföretaget		
	2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019	
Ingående akumulerade anskaffningsvärden	1 486 071	61 281 853	-	-	
Inköp	546 245	1 973 646	-	-	
Försäljningar/utrangeringar	-331 755	-38 860 683	-	-	
Omklassificeringar	-472 220	-22 908 745	-	-	
Utgående akumulerade anskaffningsvärden	1 228 341	1 486 071	0	0	
Redovisat värde	1 228 341	1 486 071	0	0	



NOTER FORTS.

Not 11 Andelar i koncernföretag					
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	559033-3554	6 975	70	2 710 347	
Koncepthallar Invest AB	556985-9977	6 251	63	1 865 968	
Koncepthallar Invest 2 AB	556991-0234	55 800	100	627 395	
Stadsmynstet AB	559016-0981	5 002	50	1 557 048	
Koncepthallar Björred AB	559062-3699	9 900	99	572 990	
				7 483 748	
Dotterföretag indirekt ägda:					
Namn/säte	Org.nr	Antal andelar			
Miland 3K Witte AB	559016-7499	500			
Lilla Chicago 3 AB	559083-9345	7 600			
Lilla Chicago 4 AB	559083-9378	10 000			
Hammarby-Smedby 3 AB	556984-5273	50 000			
Asknäs 1:331 AB	559107-4934	500			
Härryda Björred 1 AB	559062-8847	10 000			
Härryda Björred 2 AB	559066-1327	10 000			
		Koncernen		Moderföretaget	
		2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	18 693 449	16 702 528	
Förvärv	-	-	582 300	1 990 921	
Försäljningar/utrangeringar	-	-	-3 433 391	-	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	15 842 358	18 693 449	
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-	-	-8 358 610	-8 358 610	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	-8 358 610	-8 358 610	
Redovisat värde	0	0	7 483 748	10 334 839	
Not 12 Fordringar hos koncernföretag					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	16 618 060	6 870 000	
Nya fordringar	-	-	970 837	9 748 060	
Betalningar/amorteringar	-	-	-1 600 000	-	
Omklassificeringar	-	-	-	-	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	15 988 897	16 618 060	
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	



NOTER FORTS.

Not 13 Andelar i intresseföretag forts.					
I koncernen ingår följande intresseföretag:					
Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde	
Lupo Holding AB	559017-6847	2 500	25	628 406	
KMZ Invest AB	556952-3649	5 000	50	64 459	
Convertere AB	559055-6402	3 334	33	632 474	
MZ Kulingen	559011-4772	250	50	1 501 848	
				2 827 187	
		Koncernen		Moderföretaget	
		2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	109 570	109 570	67 900	67 900	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 570	109 570	67 900	67 900	
Ingående uppskrivningar	1 927 979	2 748 669	-	-	
Årets uppskrivningar	4 402 246	-	-	-	
Årets nedskrivningar	-	-820 690	-	-	
Utgående uppskrivningar	6 330 225	1 927 979	0	0	
Redovisat värde	6 439 795	2 037 549	67 900	67 900	
Not 14 Fordringar hos intresseföretag					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	500 000	1 500 000	-	-	
Nya fordringar	1 850 000	-	-	-	
Betalningar/amorteringar	-	-1 000 000	-	-	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 350 000	500 000	0	0	
Redovisat värde	2 350 000	500 000	0	0	
Not 15 Andelar i bostadsrättsföreningar					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 270 000	7 400 000	-	-	
Förvärv	2 280 000	13 775 000	-	-	
Försäljningar/utrangeringar	-5 415 000	-7 905 000	-	-	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 135 000	13 270 000	0	0	
Ingående ackumulerade uppskrivningar	5 700 000	-	-	-	
Årets uppskrivningar	-	5 700 000	-	-	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 700 000	5 700 000	0	0	
Redovisat värde	15 835 000	18 970 000	0	0	
Not 16 Andra långfristiga fordringar					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
Ingående ackumulade anskaffningsvärden	705 154	105 154	105 154	105 154	
Nya fordringar	-	600 000	-	-	
Betalningar/amorteringar	-600 000	-	-	-	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 154	705 154	105 154	105 154	
Redovisat värde	105 154	705 154	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			
		2019/2020	2018/2019		
	Periodiseringsfonder	90 000	48 000		
	Belopp vid årets utgång	90 000	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	
		2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
	Materiella anläggningstillgångar	-1 838 754	-4 171 422	-	-
	Obeskattade reserver	-22 256	-159 940	-	-
		-1 861 010	-4 331 362	0	0
	Redovisat som:				
	Uppskjutna skatteskuld	-1 861 010	-4 331 362	-	-
Not 20	Långfristiga skulder				
	Av ovanstående skuldposter förfaller följande belopp till betalning om två till fem år respektive senare än fem år.				
		Koncernen		Moderföretaget	
		2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
	Skuld till kreditinstitut				
	Förfaller inom 2-5 år	3 944 080	6 334 144	-	-
	Förfaller senare än 5 år	18 450 190	57 832 700	-	-
	Övriga skulder				
	Förfaller inom 2-5 år	1 302 000	9 223 300	-	-
	Förfaller senare än 5 år	15 499 733	9 640 833	-	-
		39 196 003	83 030 977	0	0
Not 21	Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser				
		Koncernen		Moderföretaget	
		2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
	Ställda säkerheter				
	För egna avsättningar och skulder:				
	Skulder till kreditinstitut				
	Fastighetsinteckningar	19 200 000	59 200 000	-	-
	Andelar i bostadsrättsförening	13 555 000	18 970 000	-	-
	Ställd säkerhet till förmån för koncernföretag				
	Aktier i dotterbolag	-	-	24 500	24 500
		32 755 000	78 170 000	24 500	24 500
	Ansvarsförbindelser				
	Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	-	-	6 200 000	46 400 000
		0	0	6 200 000	46 400 000

ÖVRIGA NOTER

Not 22	Medelantalet anställda				
		Koncernen			
		2019/2020		2018/2019	
		Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
	Sverige	3	3	3	3
	Totalt för koncernen	3	3	3	3
		Moderbolaget			
		2019/2020		2018/2019	
		Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
	Sverige	-	-	-	-
	Totalt för moderföretaget	-	-	-	-
Not 23	Könsfördelning				
	Av styrelsens ledamöter är 2 (2018/2019: 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	
		2019/2020	2018/2019	2019/2020	2018/2019
	Avskrivningar	520 274	229 388	-	-
	Nedskrivningar	-	-	-	-
	Realisationsresultat	9 179 845	-11 291 073	-	-
	Resultatandel	886 047	510 537	-	-
	Summa justeringar	10 586 166	-10 551 148	0	0
Not 26	Definitiv 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	
	Rörelsemarginal, %	Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen		Mäter resultatet i verksamheten	
	Resultat efter finansiella poster	Rörelseresultat plus finansiella intäkter minus finansiella kostnader		Mäter resultatet 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	
	Räntebärande nettoskulder	Räntebärande skulder minus likvida medel		Mäter finansiell position	
	Räntetäckningsgrad, ggr	Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader dividerat med finansiella kostnader		Mäter förmågan att täcka räntekostnader	

Stockholm 2020-07-28

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-07-28


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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 uppger, 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 revisionsssed 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 2019-04-01 – 2020-03-31 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 28 juli 2020
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