

ÅRSREDOVISNING

FÖR KONCEPTHUSKONCERNEN

2020-21



ART.sinisha.se



KONCEPTHUS



Koncepthus team 2021: Badar Jamil, Nathalie Åman, Erik Månsson, Ingi Vidarsson och Marcus Lindberg.

INNEHÅLL

- 4-7 Om Koncepthus
- 8-11 Fokus hållbarhet: Koncepthus minskar sin klimatpåverkan
- 12-13 Verksamhetslokaler – två nyförvärv
- 14-15 Stadsutveckling: Så ska Vinsta fyllas med liv och rörelse
- 16 Ny medarbetare: Badar Jamil
- 17 Socialt ansvar: Koncepthus krisstöd under pandemin
- 18-19 Stadsmyntet fortsätter växa
- 20-21 Alexander Carlborg har hittat lokalen med den perfekta läget
- 22-39 Finansiella rapporter 2020-21



PRODUKTION
 Denna koncernredovisning är framtagen i samarbete mellan Oh My och Koncepthus.
Text och layout: Oh My.
Omslagsillustration: sinisha.se.



”20/21 BLEV VÅRT MEST TRANSAKTIONSINTENSIVA ÅR HITTILLS”

Året som gått har varit minst sagt omvälvande. Det började med stor osäkerhet och fallande börser, och många bedömare trodde att pandemin skulle innebära slutet på högkonjunkturen. Men fastighetsbranschen gynnades av de stora stimulanserna av ekonomin och de låga räntorna. Istället för den lågkonjunktur som många befarade har slutet av vårt verksamhetsår snarare kännetecknats av en marknad med stor optimism och mycket transaktioner.

Trots osäkerheten på marknaden startade vi verksamhetsåret med en ny affär inom vårt affärsområde för verksamhetslokaler. Då visste vi inte att det här skulle bli vårt mest transaktionsintensiva år hittills. När vi summerar året har vi gjort sex nya förvärv med fastigheter inom alla våra tre verksamhetsben.

Genom förvärv av tre nya hyresbostadshus i Lysekil och Strömstad och två nya industrifastigheter med verksamhetslokaler i Mölndal och Partille har vi stärkt vårt fokus mot kassaflödesfastigheter och ökat engagemanget på västkusten. De nya förvärven har ytterligare stärkt koncernens förvaltningsintäkter.

Vi har också välkomnat flera nya hyresgäster inom vårt segment för verksamhetslokaler.

Efterfrågan på att hyra verksamhetslokaler är fortsatt stor till följd av att många industriområden omvandlas till förmån för nya bostäder och kontor.

VÅRA BEFINTLIGA HYRESGÄSTER har tack och lov klarat sig bra under pandemin. De som har haft det tuffare har vi kunnat stödja genom att vara flexibla och hitta gemensamma lösningar.

Vårt nyförvärv inom stadsutvecklingen är en fastighet i stadsdelen Vinsta i Stockholm. Fastigheten har ett positivt planbesked för nya bostäder, men vårt mål är att ta ett större grepp för området tillsammans

med våra partners MZ Bygg och Okidoki arkitekter. Vi vill omvandla området till en modern stadsgata med olika slags bostadshus byggda i hållbara material. Det förslag som vi har tagit fram innehåller även spännande mobilitetslösningar för att underlätta för de boende att välja klimatsmarta färdssätt.

Under året har vi sålt den verksamhetsfastighet i Gävle som vi utvecklat och förvaltat under många år. Vi har också avyttrat vår fastighet i Stuvsta, Huddinge. Det känns kul att en aktör tar över för att bygga det projekt som vi tagit fram med ny detaljplan för flerfamiljshus och verksamhetslokaler i centrala Stuvsta.

HÅLLBARHET ÄR ALLTID prioriterat för oss. Att satsa på solenergi ligger helt i linje med det. Därför har vi under året investerat i solcellspaneler i en solcellspark utanför Lysekil.

Ofta går hållbarhetsarbetet hand i hand med kostnadsmedvetenhet. Genom att optimera våra fastigheter och se över alla driftkostnader kan vi få ner vår energianvändning och på så sätt få upp driftnettot och öka värdet på fastigheterna, samtidigt som det ger positiva effekter på klimatet.

MEDETT GOTT resultat i ryggen ser vi fram emot de nya utmaningar som ligger framför oss!

Musi Vidarsson *Erik*

FRÅN DRÖMKÅK TILL KONCEPTUS

Vi har kommit fram till att Konceptus 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.

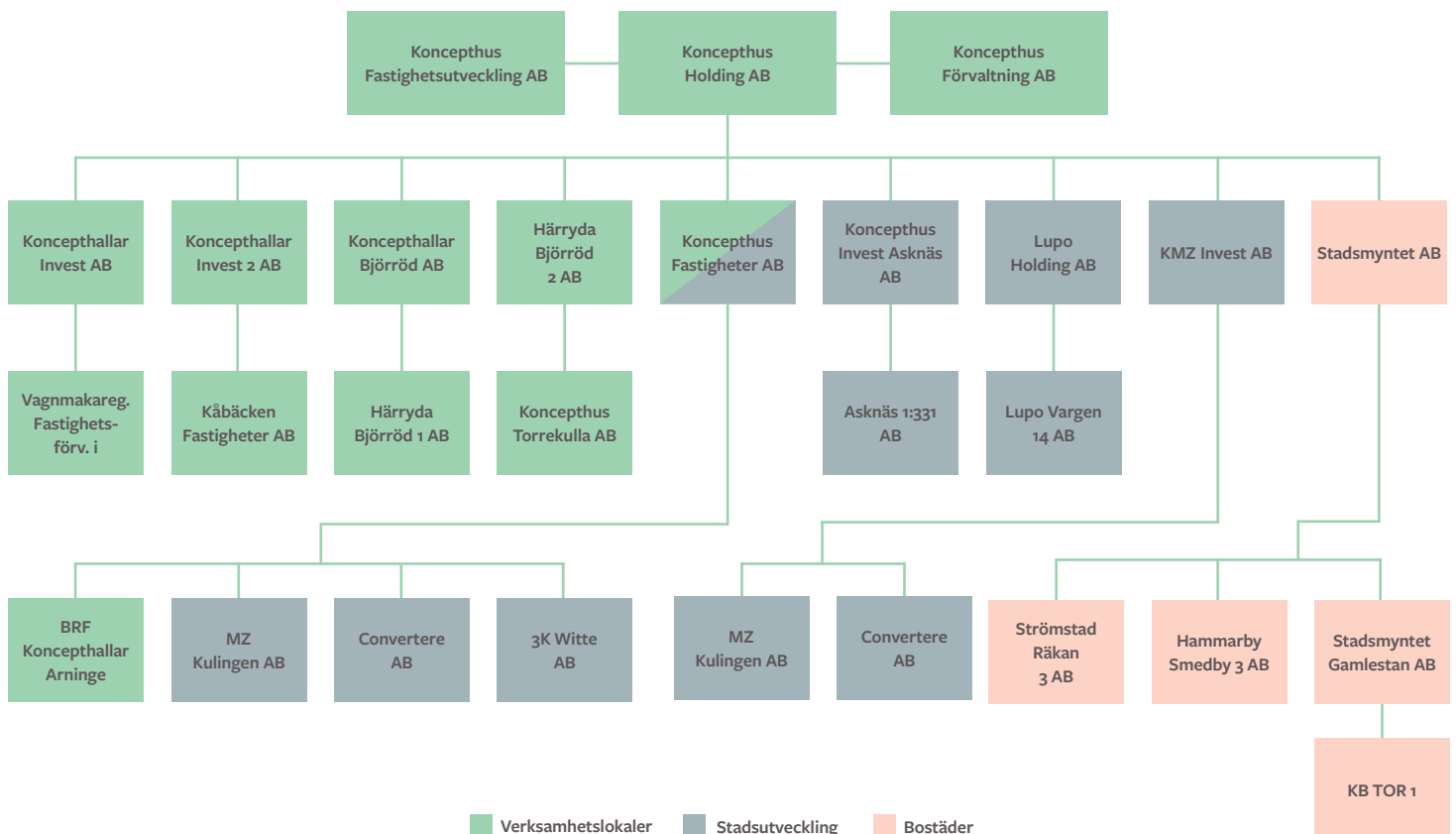
EN ANNAN STYRKA är

snabbrörligheten. 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. ■

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





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.



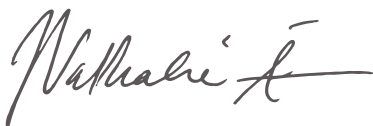
INGI VIDARSSON. Grundare, projektledare och affärsutvecklare. Tidigare rådgivare på Svenska investeringsgruppen samt Account Manager på Siemens Financial Services. **Utbildning:** Ekonomexamen från Stockholms universitet.



BADAR JAMIL. Transaktionsansvarig. Har arbetat rådgivande inom bland annat telekom och med betallösningar i närmare tio år. **Utbildning:** Master i Samhällsbyggnad med inriktning på hållbarhet på KTH. Läs en intervju med Badar på sidan 16.



ERIK MÅNSSON. Grundare, finansieringsansvarig och affärsutvecklare. Tidigare rådgivare på Svenska investeringsgruppen samt Carnegie Investment Bank. **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.



”MÅLET ÄR ALLTID ATT MINSKA VÅR KLIMATPÅVERKAN”

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor del av Sveriges energianvändning. Alla som verkar i fastighetsbranschen måste göra vad de kan för att minska sin klimatpåverkan. Genom att bygga i miljövänliga material och investera i solenergi tar Koncepthus ansvar för framtiden.

– Vi har ett långsiktigt, ansvarstagande perspektiv när vi bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter. Vi ställer höga krav både på oss själva och våra leverantörer, och samarbetar även med våra hyresgäster för att nå längre än vi hade gjort var och en för sig. På så sätt försöker vi påverka hela kedjan i en hållbar riktning, säger Koncepthus grundare Erik Månsson och Ingi Vidarsson.



Solen är en förnybar energikälla som inte ger några farliga utsläpp. Toppen för miljön, alltså. Därför satsar Koncepthus stort på just solenergi.

– Vi kommer definitivt att se mer av solenergi framöver. När vi bygger nya verksamhetslokaler kommer vi förmodligen alltid att ha solceller på taken, säger Ingi Vidarsson.

Men det är inte alltid det passar med solcellspaneler på bostadshus med äldre karaktär. När Koncepthus förvärvade två hyresfastigheter från förra sekelskiftet i Lysekil började Erik Månsson och Ingi Vidarsson undersöka om det fanns andra alternativ.

– Då fick vi höra att den lokala elleverantören Leva byggde en ny solcellspark på Stångenäsvallen utanför staden. Genom att abonnera på solcellspaneler hos dem kan vi producera egen el med mindre klimatpåverkan. Det var en perfekt lösning för oss, säger Erik Månsson.

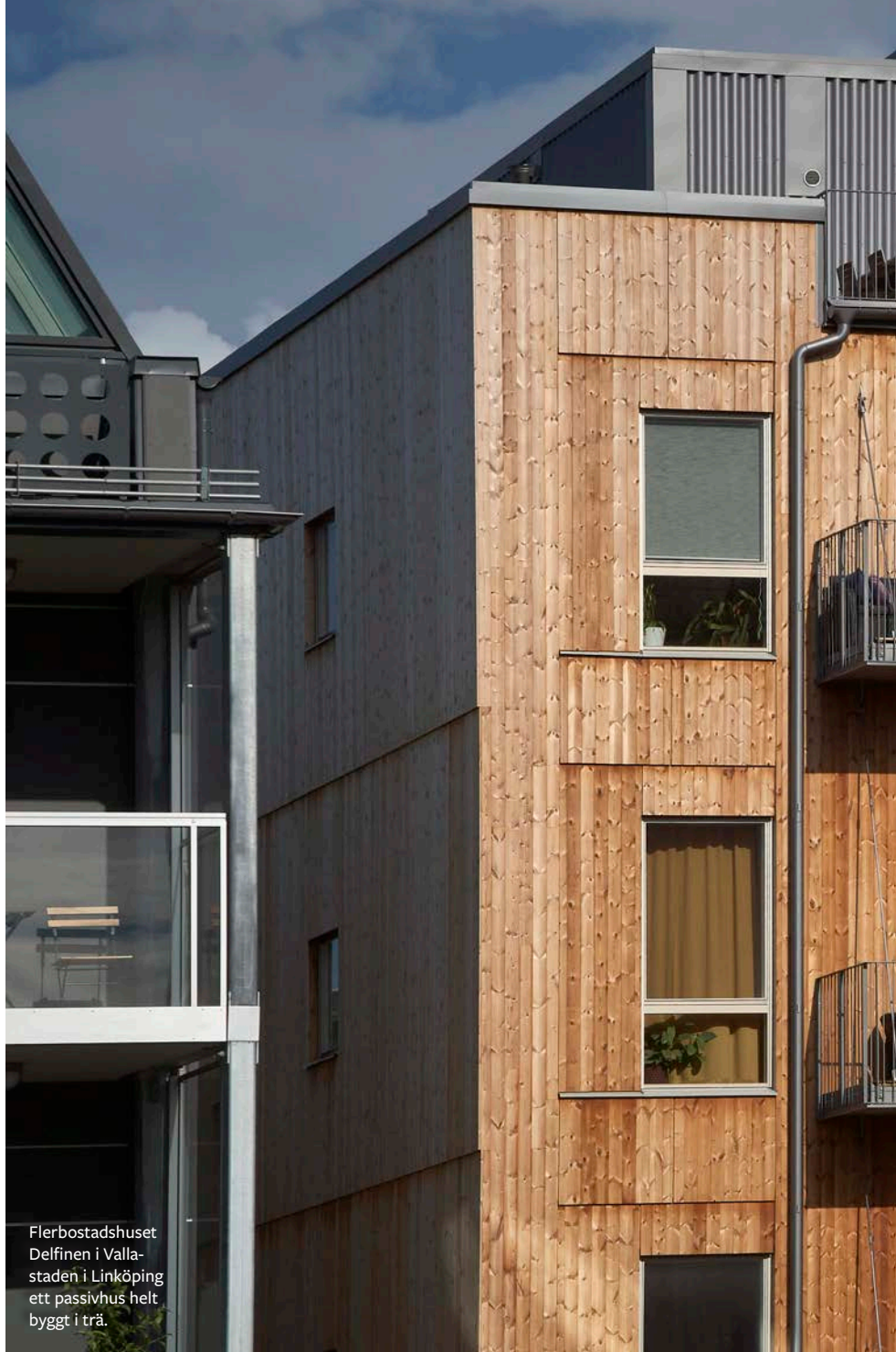
KONCEPTHUS INVESTERADE I 72 solcellspaneler i solcellsparken.

– Det täcker 75 procent av den el vi förbrukar i de två fastigheterna. Under sommarhalvåret producerar vi mer el än vi behöver, men då kan vi spara överskottet till den mörkare årstiden. Samtidigt som det är bra för miljön har det sänkt våra driftkostnader och ökar därmed vårt löpande kassaflöde på fastigheterna, säger Ingi Vidarsson.

Koncepthus var en av de första investerarna i solcellsparken.

– Det känns kul att vara med från start. Det här ligger helt i linje med satsningen på att minska vår klimatpåverkan, säger Erik Månsson.

ATT BYGGA TRÄHUS är ett annat sätt att ta ansvar för klimatet. Därför är flerbostadshuset Delfinen som Koncepthus uppförde i anslutning till bomässan i Vallastaden i Linköping ett passivhus helt byggt i trä. Både materialval och formgivning är nogra övervägda för att minimera hela byggnadens klimatpåverkan från byggskede till rivning.



Flerbostadshuset Delfinen i Vallastaden i Linköping ett passivhus helt byggt i trä.

”Trä ger en bättre arbetsmiljö för de som bygger husen och en bättre boendemiljön för människorna som bor i dem.”

– Det ligger verkligen i tiden att bygga trähus. Den stora fördelen med trä är att det är en förnybar råvara som växer i vår del av världen. Vi har ett bra och hållbart skogsbruk i Sverige där vi återplanterar de träd vi tar. Om man jämför med betongindustrin, som har väldigt stora utsläpp, är träindustrin otroligt mycket bättre, säger Ingi Vidarsson och fortsätter:

– Ytterligare ett plus är att trä ger en bättre arbetsmiljö för de som bygger husen och en bättre boendemiljön för människorna som bor i dem.

ATT DELFINEN ÄR ett passivhus innebär att det har ett mindre uppvärmningsbehov och en minimal energiförbrukning.

– Det har resulterat i väldigt bra energivär-





den. Energiförbrukningen är ofta den största utmaningen för fastighetsbolag så det är en av våra viktigaste miljöfrågor, säger Ingi Vidarsson.

DEN SOCIALA HÅLLBARHETEN är förstås också viktig. På husets tak finns en vinterträdgård och en terrass där de boende kan träffas, odla och umgås. På de övriga takytorna växer sedum, en slags torktåliga växter som bidrar till en grönare stadsmiljö och bättre luft.

– Det är helt enkelt ett väldigt bra hus som tillför fantastiska kvaliteter till området, säger Erik Månsson och fortsätter:

– Det är inte så att vi bara är trähusbyggare, men vi bygger gärna mer hus i trä i framtiden.



Genom att abonnera på solcellspaneler hos elleverantören Leva i Lysekil kan Koncepthus producera egen el med mindre klimatpåverkan.

NYFÖRVÄRV UNDER ÅRET

Konceptus har under året förvärvat två fastigheter med verksamhetslokaler i intressanta områden. Båda med stor utvecklingspotential.

– **VI KÖPER** fastigheter som vi ser att vi kan utveckla och förbättra på olika sätt. Ofta är underhållet eftersatt och fastigheterna har dåliga energivärden. Genom att se över värme, belysning och ventilation kan vi få ner driftkostnader och öka värdet på fastigheterna, samtidigt som det är bra för miljön, säger Ingi Vidarsson.

– **VI JOBBAR** gärna med att ta ett större grepp som lyfter hela industriområdet för att göra det mer attraktivt för invånarna i kommunen. Den filosofin vi har med oss från ”stadsutvecklingsbenet” vilket skiljer oss från andra bolag som äger och förvaltar verksamhetslokaler, säger Erik Månsson.



MÖLNDAL

Söder om Göteborg i Mölndal ligger verksamhetslokalen på 3350 kvm som Konceptus förvärvade i december 2020. Fastigheten ligger i ett attraktivt handelsområde nära E6:an. I dagsläget huserar Byggmax i fastigheten, men det finns ytterligare ytor att utveckla.

– Kommunen har stora planer för området och vi ser stor utvecklingspotential för fastigheten. Vi vill utveckla lokalerna och ett första steg är att ge fasaden ett ansiktslyft för att höja intrycket. Vi tror starkt på Stor-Göteborg, så att utöka vår portfölj i regionen har varit ett naturligt steg för oss, säger Erik Månsson.

PARTILLE

I april 2020 förvärvades en fastighet med verksamhetslokaler i Partille där Konceptus redan har en fastighet sedan tidigare. Fastigheten på 2200 kvm har ett bra skyltläge mot E20 och rymmer blandade verksamheter som säljer alltifrån rostfria kök till spa-bad och begagnade MC-delar.

– Fastighetens underhåll var eftersatt när vi tog över, så vi har anpassat utrymmena för att de ska passa de nuvarande hyresgästerna bättre. Fasaden har fått sig ett lyft och ytterligare en lokal har tillkommit för att få plats för ytterligare en hyresgäst. Genom att se över och optimera ventilationen har vi även fått ner driftnettot, säger Ingi Vidarsson.



Verksamhetslokalerna i Björröd nära Landvetter har fått två nya syskon i den ständigt växande Koncepthusfamiljen. Läs mer om en av hyresgästerna i Björröd på sidan 20.



MÅLET: SKAPA LIV OCH RÖRELSE I VINSTA

En modern stadsgata med olika typer av bostäder, innovativa mobilitetslösningar och hög kvalitet i både arkitektur och byggnadsmaterial. Så ser framtidsplanerna ut för Skattegårdsvägen i Vinsta i Stockholm. I alla fall om Koncepthus, MZ Bygg och Okidoki arkitekter får bestämma.



I mars 2021 tillträdde koncepthus en fastighet på Skattegårdsvägen i stadsdelen Vinsta, i närheten av Vällingby i Stockholm. Området har ett strategiskt intressant läge.

Kollektivtrafikförbindelserna in till centrala Stockholm är oerhört goda, samtidigt som det är nära till gröna rekreationsområden och Mälaren. När Förbifart Stockholm är klar kommer läget att bli ännu mer attraktivt.

Staden har därför pekat ut Vinsta som ett område med stor potential och vill bygga totalt 4 000 bostäder här. Planen är att förtäta och ge området mer av en levande stadskarakter. Tillsammans med Okidoki och MZ Bygg har Koncepthus tagit fram ett förslag på hur det skulle kunna se ut kring Skattegårdsvägen.

– Vi har utgått från den fastighet som Koncepthus äger, där det ska byggas 19 lägenheter. Men ur ett stadsutvecklingsperspektiv är det är bättre att ta ett helhetsgrepp och därför har vi tagit fram ett förslag på hur vi kan binda samman Skattegårdsvägen med resten av området som står inför en stor omvandling, säger Pernilla Liva som är kontorschef på Okidoki.

I och med omvandlingen kommer Skattegårdsvägen att ingå i en mer urban kontext.

– Genom att göra Skattegårdsvägen till mer av en stadsgata med bostäder, kaféer, butiker och annan service vill vi skapa liv och rörelse i området, säger Pernilla Liva.

Förslaget innehåller både stadsradhus och flerbostadshus med verksamheter i gatunivå. Husen ska länkas samman med gemensamma och privata gårdar med mycket grönska, där de boende kan umgås och trivas.

DE BEFINTLIGA GRÖNOMRÅDEN ska också bevaras. Omvandlingen ska i stället ske genom förtätning av befintliga byggnader och på ytor som i dag används till parkering.

– Vi vill effektivisera och bygga över parkeringsplatserna. Men vi vill också skapa smarta mobilitetslösningar som underlättar för de boende att prioritera mer hållbara färdmedel. Förutom kollektivtrafik i direkt anknäring till bostaden handlar det om att skapa möjligheter att dela på cyklar och bilar, mottagningsrum för leveranser och laddningsstationer för elcyklar och elbilar, säger Pernilla Liva.

Husen ska också byggas i hållbara material av hög kvalitet och gärna i trä, eftersom det är det mest miljövänliga.

– Vi vill bevara miljön för framtida generationer och strävar efter att minimera vår miljöpåverkan. Då är trä det bästa materialet eftersom det har ett mycket lägre koldioxidavtryck än till exempel betong, säger Pernilla Liva.

”Vi vill bevara miljön för framtida generationer och strävar efter att minimera vår miljöpåverkan. Då är trä det bästa materialet.”

OKIDOKI VAR OMRÅDESARKITEKTER för bomässan i Vallastaden i Linköping, där Koncepthus uppförde ett av husen i just trä.

– Sedan dess har vi letat efter något att samarbeta kring och nu har vi äntligen hittat ett riktigt intressant projekt att göra tillsammans. Det känns jättekul. Koncepthus höga miljöambitioner och stora engagemang i sina projekt, MZ Byggs erfarenhet av både nyproduktion och renovering, och Okidokis erfarenhet av hållbar stadsutveckling och att skapa blandstäder gör oss till ett jättebra team, säger Pernilla Liva.

Koncepthus grundare Erik Månsson håller med.

– Genom vårt samarbete kan vi säkerställa kvaliteten hela vägen från idéstadiet, genom hela byggprocessen och vidare efter att projektet är färdigställt, säger han. ■





”DET HANDLAR OM ATT SKAPA ETT VÄRDE”

4 FRÅGOR TILL:

Badar Jamil,
ny medarbetare
på Koncepthus.

Hej Badar Jamil, berätta om din nya roll på Koncepthus!

– Jag är transaktionsansvarig, vilket innebär att jag letar upp fastigheter med möjligheter i bra etableringslägen. Det kan till exempel vara industrilokaler som har potential om de omvandlas och förvaltas på rätt sätt. Ofta börjar jag med att initiera en diskussion med fastighetsägaren för att se om vi kan göra något ihop. Sedan leder jag med hjälp av mina kollegor hela transaktionen från ax till limpa.

Vad var det som lockade med den här rollen?

– Att få möjligheten att kombinera min utbildning inom samhällsbyggnad med det som är min passion, värdeskapande försäljning. Sedan är jag alltid öppen för nya möjligheter, att lära mig nya saker och se vad det kan leda till. Därför kändes det här helt rätt.

Vilka egenskaper är viktigast i ditt jobb?

– Att vara en god lyssnare och kommunikatör. Man måste se till att det blir bra för båda parter. Det handlar egentligen inte om att sälja utan mer om att skapa ett värde, och en vilja att åstadkomma resultat tillsammans med andra.

Hur är det att jobba med Koncepthus?

– Det är jätteroligt och spännande. Det är ett otroligt trevligt gäng och jag lär mig massor. Det är klart att det är mycket som är nytt i början, men jag får mycket stöd av kollegorna. Det känns verkligen som att jag har hamnat i rätt bolag med rätt personer. Det finns ett framåttänk här som jag uppskattar. ■

”DET HADE VARIT BETYDLIGT SVÅRARE UTAN STÖDET FRÅN KONCEPTHUS”

I ett av Koncepthus hyreshus i Strömstad ligger två konstgallerier. Som många andra kulturarbetare och näringsidkare i den lilla kuststaden drabbades de hårt av pandemin. För att de skulle klara sig genom krisen gick Koncepthus in och stöttade dem.

Sinisha Bozunovic kom till Strömstad 1991 på semester med sin svenska flickvän. Då var han redan utbildad bildlärare och verksam som konstnär hemma i Kroatien. Men under semestern bröt kriget ut på Balkan och Sinisha blev kvar i den lilla staden på Västkusten.

– Jag föll direkt för Strömstad. Det är en underbar stad med ett fantastiskt kulturarv och många mysiga restauranger, kaféer och butiker. Jag minns hur jag satt vid havet en av de första kvällarna och såg solen gå ner över de bohusländska klipporna. Då kände jag mig hemma, säger Sinisha Bozunovic.

Han lärde sig svenska på några månader och fick snabbt jobb som bildlärare i stan. Parallellt med det fortsatte han sin karriär som konstnär och illustratör.

– Min styrka är mångsidighet, materialkännedom och kreativitet. Jag arbetar oftast på beställning och anpassar manér till uppdragets karaktär, säger Sinisha.

ÅR 2012 ÖPPNADE han Galleriet, ett konstgalleri i Koncepthus hyreshus på Östra Klevgatan. Det vackra trähuset är ett av Strömstads äldsta, och rymde redan ett galleri med fokus på konsthantverk, GalleriAnn som drivs av Ann Husby.

Under åren har Galleriet haft flera uppmärksammade utställningar, bland annat en med Leif-Erik Nygårds aldrig tidigare visade fotografier på Marilyn Monroe som drog över 15 000 besökare på ett par månader.



Galleriet, ett konstgalleri i Koncepthus hyreshus på Östra Klevgatan i Strömstad.



SINISHA BOZUNOVIC

Född: 1966 i Kroatien.

Gör: Konstnär, konceptutvecklare, bildlärare och driver Galleriet på Östra Klevgatan i Strömstad.

Karriär i urval: Ett stort antal konstutställningar, muralmålningar för Gert Wingårdhs projekt Lindholmen i Göteborg (2020), konstinstallation på Centrumskolans fasad (2019), konceptdesigner för Upplevelsecentret på Island (2019) och lyxgym i Trump Tower (2018) och utnämnd till årets företagare i Strömstad 2016.

I BÖRJAN AV 2020 hade Sinisha massor på gång. Men när pandemin bröt ut ställdes allt in. Galleriet som gått strålände i sju år stod plötsligt tomt.

– Det blev ett jättesvårt år för både mig och Ann. Under hela 2020 hade vi bara ett 20-tal besökare, säger Sinisha.

De var inte ensamma om att ha det tufft. Strömstad var en av de svenska kommuner som drabbades hårdast. När gränshandeln med Norge uteblev, sköt arbetslösheten i höjden.

– Det var hemskt. Men jag och Ann hade tur, för Ingi och Erik på Koncepthus var väldigt tillmötesgående och halverade våra hyror. De visade en extremt stor förståelse för vår situation. Det märktes tydligt att det fanns en stor vilja från deras sida att hjälpa oss genom krisen, säger Sinisha Bozunovic.

NU HOPPAS HAN att allt kommer i gång igen i takt med att fler blir vaccinerade och smittspridningen går ner.

– Då hoppas jag att många kommer till Strömstad och upptäcker vilken pärla det är och att jag kan hålla öppet som vanligt igen. Jag och Ann är så glada över att vi har kunnat ha kvar våra gallerier. Det hade varit betydligt svårare utan stödet från Koncepthus. ■

NYA FASTIGHETER I PORTFÖLJEN

KUSTNÄRA TILLVÄXTORTER – EN LYCKAD STRATEGI

Två nya hyresfastigheter i Lysekil och en i Strömstad.
Ja, det har hänt en hel del under året i Stadsmyntet AB,
Koncepthus senaste dotterbolag, som investerar i
hyreshus i svenska tillväxtstäder.



De nyförvärvade fastigheterna har mellan 10 och 14 lägenheter och ligger centralt på respektive ort. Det är äldre trähus från förra sekelskiftet med gammaldags karaktär och mycket charm – och en hel del outnyttjad potential.

– Det finns till exempel stora förrådsytor som skulle kunna byggas om till lägenheter eller införlivas i redan befintliga lägenheter för att göra dem större och mer attraktiva. På så vis kan vi öka värdet på fastigheterna, säger Magnus Löfgren som är Koncepthus juridiska partner och delägare i Stadsmyntet tillsammans med Ingi Vidarsson, Erik Månsson och Daniel Demir.

BOLAGET FORTSÄTTER ATT

växa och hittills under 2021 har avtal redan tecknats för ytterligare tre fastigheter i Uddevalla. Att det har blivit så stort fokus på just Bohuslän är ingen slump.

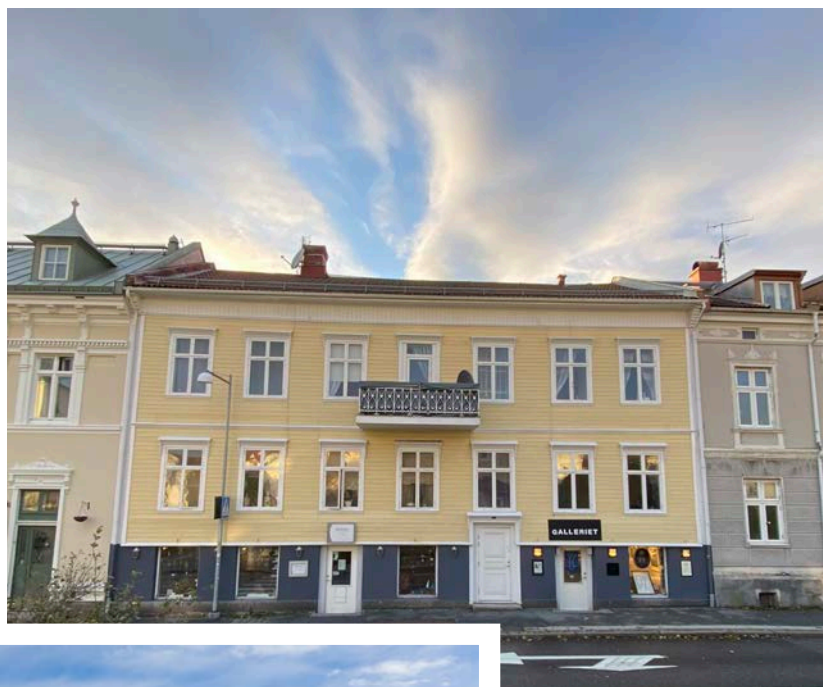
– Det är en del av landet som verkligen har framtiden för sig. Vi har dessutom arbetat upp ett väldigt bra samarbete med lokala aktörer, så vi ser positivt på att fortsätta att investera i Bohuslän. Men vi är inte låsta där utan tittar i hela landet, säger Magnus Löfgren.

– Vi fokuserar på tillväxtorter, gärna kuststäder i attraktiva lägen, där det finns hyresfastigheter med utvecklingspotential till ett rimligt pris. Det har visat sig vara en väldigt bra strategi, säger Ingi Vidarsson.

AFFÄRSIDÉN, ATT FÖRÄDLA och använda befintliga ytor på ett mer optimalt sätt istället för att ta mer mark i anspråk och bygga nyproduktion, är också bra ur ett hållbarhetsperspektiv.

För att lära känna fastigheterna och identifiera utvecklings- och förbättringspotential har ägarna gärna en nära kontakt med hyresgästerna.

– Det är roligt att arbeta med privata hyresgäster. I våra verksamhetslokaler har vi med företagare och entreprenörer att göra och de är ofta ganska lika oss. Men som förvaltare av



Fastigheten i Strömstad är precis som många övriga objekt i Stadsmyntets bestånd en byggnad med gammaldags karaktär.



Fastigheten på Östra Kronobergsgatan i Lysekil ovan och fastigheten i Gamlestan i Lysekil till höger.



”Vi fokuserar på tillväxtorter, gärna kuststäder i attraktiva lägen, där det finns hyresfastigheter med utvecklingspotential till ett rimligt pris.”

bostadshus måste man kunna hantera många olika slags människor. Det är kul, så vi ser fram emot att fortsätta växa inom förvaltning och håller på att bygga upp en organisation för det, säger Erik Månsson.

DELÄGARNA SER LJUST på framtiden.

– Vi har verkligen hittat formen för vårt koncept och har en bra ägarmix med duktiga personer. Vi har alla olika kompetenser och kompletterar varandra väl. Dessutom jobbar vi nära och kan snabbt agera när vi hittar bra möjligheter. Det ger väldigt bra förutsättningar, säger Ingi Vidarsson. ■

”LÄGET PÅ LOKALEN ÄR PERFEKT”

Om man ska bygga en lyxpool är det till Swimlab man vänder sig för att designa och specialtillverka filter och vattenrenare. Redan under företagets första år växte Swimlab ur sina lokaler och började se sig om efter nya. Det lättåtkomliga och synliga läget nära Landvetter flygplats, i kombination med möjligheten att anpassa ytan efter verksamheten, gjorde att valet föll på Koncepthus industrilokaler i Björred.

Under pandemin har intresset för hemmet exploderat, och många har passat på att skaffa pool hemma i trädgården. När det rör sig om riktigt lyxiga pooler med glasväggar eller infinitykänsla krävs speciallösningar för filter och vattenrening. Det är där Swimlab kommer in.

– Vi är ett extremt teknikinriktat poolföretag och designar och bygger filter och vattenrenare specialanpassade för lyxpooler, säger Swimlabs VD och grundare, Alexander Carlborg.

Företaget startade hösten 2019 och jobben har vället in från första början.

– Vi har aldrig behövt jaga affärer, för de fullkomligt regnar in hela tiden. Redan i vecka tre i år var vi fullbokade för resten av året. Nyss gjorde vi till exempel Felix Herngrens pool, berättar Alexander Carlborg.

TILL EN BÖRJAN byggde Swimlab allt på plats i badanläggningarna. Men i takt med att beställningarna ökade var det inte längre hållbart att arbeta så. De var tvungna att så långt det gick bygga färdiga delar i den egna lokalen så att de

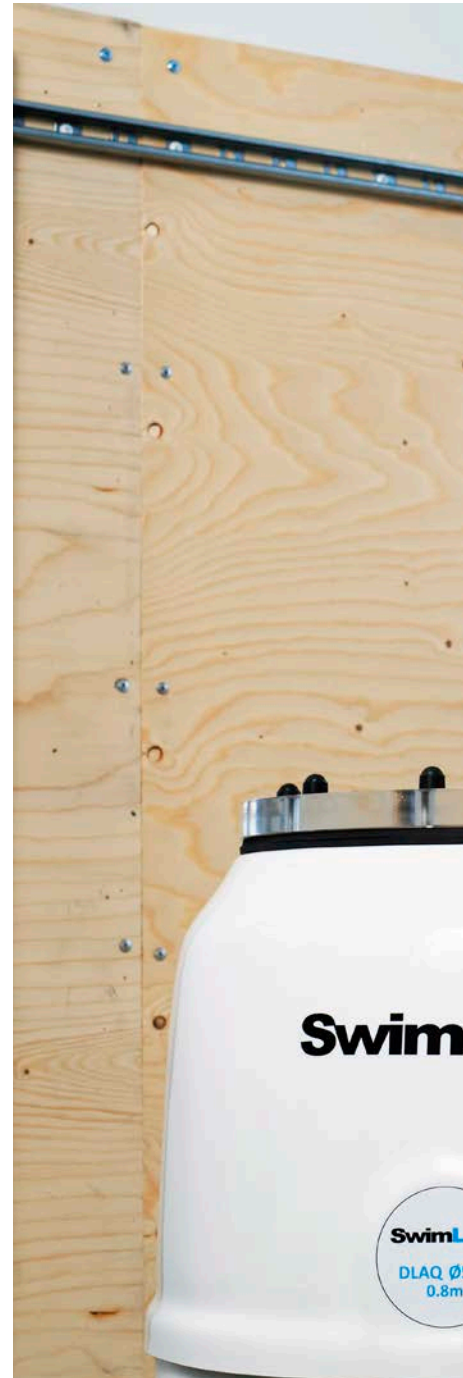
lätt kunde byggas ihop på plats. Det innebar att Swimlab snabbt växte ur sin ursprungliga lokal och började se sig om efter en ny.

– De flesta vi tittade på var för långsmala och vi behövde en bred lokal för att få plats. När vi hittade den här i Björred kändes det rätt direkt. Lokalens utformning, den stora dubbelvikta porten och entresolplanet ger oss en yta som vi kan disponera på ett väldigt bra sätt. Vi är också väldigt nöjda med att det är så ljust och fint med stora fönster, säger Alexander Carlborg.

Han bor själv i Landvetter och tycker att läget på lokalen är perfekt.

– Landvetter är ett väldigt expansivt område och lokalen ligger synligt och lättåtkomligt, med bra skyltläge intill infarten till Göteborg där många bilar kör förbi. Att det ligger granne med bilprovningen är också ett plus eftersom det betyder att hela bygden kommer hit. Det gör att vi inte behöver marknadsföra oss, folk hittar hit ändå, säger Alexander Carlborg.

KONCEPTUS FÖRVÄRVADE MARKEN i Björred våren 2016 och året efter uppförde de tolv industrilokaler på platsen. Lokalerna byggdes



Swimlabs VD och grundare Alexander Carlborg är nöjd med att ha flyttat sin verksamhet till Koncepthus industrilokaler i Björred.





för att rymma både lager och kontor. Det var en viktig förutsättning för Swimlab.

– Under pandemin har det ibland varit svårt att få tag i material. Det har gjort att vi behöver beställa hem större kvantiteter och ha mycket hemma i lager för att säkerställa produktionen. Därför behöver vi bra med utrymme för det.

FÖRUTOM LAGER, VERKSTAD och kontor har Swimlab också plats för en soffgrupp med bekväma sittplatser.

– I framtiden tänkte vi även ha en liten butiksyta för att sälja poolkemi och

”De flesta vi tittade på var för långsmala och vi behövde en bred lokal för att få plats. När vi hittade den här i Björred kändes det rätt direkt.”

vattenprover, så det är jättebra att det finns möjlighet till det också, säger Alexander Carlborg.

HAN TRIVS VERKLIGEN i lokalen och beskriver samarbetet med Koncepthus som mycket positivt:

– De är väldigt lyhörda, så det har fungerat jättebra. Om vi fortsätter att växa i den här takten kan vi behöva ännu mer plats i framtiden och det bästa då vore om någon av grannlokalerna blev ledig så att vi kunde bygga ut vår! ■

FINANSIELLA RAPPORTER 2020-21

Styrelsen och verkställande direktören för
Koncepthus Holding AB får härmed avge års- och
koncernredovisning för räkenskapsåret 2020/21

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 förvärvat koncernbolagen Kåbäcken Fastigheter AB, 559135-4526, Koncepthus Torrekulla AB, 559283-5788, Strömstad Råkan 3 AB, 559277-6792, Kommanditbolaget Tor 1, 916559-0697, intressebolaget KMZ Torplyckan AB, 559286-5520, fastigheten Lysekil Kronberget 1:71 samt nystartade bolaget Stadsmyntet Gamlestan AB, 559260-9787. Koncernen har dessutom förvärvat 75% av aktierna i Lupo Holding AB, 559017-6847, som därmed är helägt.

Under året har koncernen avyttrat koncernbolagen Lilla Chicago 3 AB, 559083-9345, Lilla Chicago 4 AB, 559083-9378 samt fastigheten Vargen 14.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter årets slut har koncernen förvärvat koncernbolagen Lidén Kuttern 1 AB, 559029-4483, Lidén Kuttern 12 AB, 556945-2161 samt avyttrat koncernbolaget Härryda Björrod 1 AB, 559062-8847 och en lägenhet på Adelsgatan i Visby.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Moderbolaget						
		2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Årets resultat	kr	1 311 270	11 523 139	18 964	2 161 655	1 401 871
Resultat efter fin poster	kr	1 906 332	11 475 899	24 401	2 210 644	1 433 606
Finansnetto	kr	2 083 320	11 663 171	146 705	2 228 557	1 446 756
Avkastning på eget kapital	%	5,8	71,4	0,2	23,3	18,7
Soliditet	%	54,9	75,2	32,2	35,5	50,0
Räntetäckningsgrad	ggr	7,5	15,6	1	5,4	6,0

Koncern						
		2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Årets resultat	kr	2 517 660	10 119 114	2 084 351	7 027 377	11 431 303
Resultat efter fin poster	kr	2 813 508	7 828 648	689 393	6 967 617	10 971 332
Finansnetto	kr	1 175 922	6 994 961	5 818 759	5 879 406	11 639 156
Avkastning på eget kapital	%	7,1	22,0	34,6	19,2	71,3
Soliditet	%	28,9	41,2	22,3	13,1	16,8
Räntetäckningsgrad	ggr	2,1	3,3	1,2	3,2	7,0

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	21 789 586
Årets resultat	1 311 270
	23 100 856
Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så att i ny räkning balanseras:	23 100 856

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

RESULTATRÄKNING

Kr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2020-04-01 2021-03-31	2019-04-01 2020-03-31	2020-04-01 2021-03-31	2019-04-01 2020-03-31
RÖRELSENS INTÄKTER M.M.					
Nettoomsättning		10 722 158	7 824 424	-	-
Aktiverat arbete för egen räkning		900 000	-	-	-
Summa rörelsens intäkter m.m.		11 622 158	7 824 424	0	0
RÖRELSENS KOSTNADER					
Råvaror och förnödenheter		-3 031 553	-2 591 400	-	-
Övriga externa kostnader		-3 014 873	-2 223 061	-176 988	-187 272
Personalkostnader	3	-2 333 644	-1 624 101	-	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 604 502	-552 174	-	-
Summa rörelsens kostnader		-9 984 572	-6 990 736	-176 988	-187 272
Rörelseresultat		1 637 586	833 688	-176 988	-187 272
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från andelar i koncernföretag	4	1 758 496	8 907 949	1 311 563	11 421 717
Resultat från andelar i intresseföretag	5	2 067 172	886 047	-	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-	525 000	-	-
Räntetäckter koncernföretag		-	-	1 064 959	1 025 647
Övriga räntetäckter och liknande resultatposter		14 619	57 684	1 355	1 052
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 664 365	-3 381 719	-150 144	-98 466
Räntekostnader koncernföretag		-	-	-144 413	-686 779
Resultat efter finansiella poster		2 813 508	7 828 649	1 906 332	11 475 899
Uppskjuten skatt		90 365	2 475 246	-	-
Bokslutsdispositioner		-	-	-595 000	75 000
Skatt årets resultat		-386 213	-184 780	-62	-27 760
Årets resultat		2 517 660	10 119 115	1 311 270	11 523 139
HÄNFÖRLIGT TILL:					
Moderbolagets aktieägare		2 495 235	6 979 578		
Minoritetsintresse		22 425	3 139 537		



BALANSRÄKNING TILLGÅNGAR

Kr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Hyresrätter och liknande rättigheter	7	25 000	50 000	–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar		25 000	50 000	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	8	116 626 004	60 524 925	–	–
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	121 224	–	–	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 502 535	1 228 341	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		118 249 763	61 753 266	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	11	–	–	16 157 852	7 483 748
Fordringar hos koncernföretag	12	–	–	25 952 459	15 988 897
Andelar i intresseföretag	13	5 916 175	6 439 795	55 400	67 900
Fordringar hos intresseföretag	14	2 350 000	2 350 000	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar	15	14 755 000	15 835 000	–	–
Andra långfristiga fordringar	16	138 154	105 154	105 154	105 154
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 159 329	24 729 949	42 270 865	23 645 699
Summa anläggningstillgångar		141 434 092	86 533 215	42 270 865	23 645 699
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 877 116	1 440 576	–	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–	834 141	5 473 867
Fordringar hos intresseföretag		184 479	–	–	–
Övriga fordringar		1 451 291	3 111 739	18 022	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 348 224	577 419	13 956	12 602
Summa kortfristiga fordringar		4 861 110	5 129 734	866 119	5 486 542
Kassa och bank		5 834 036	10 097 343	9 983	58 187
Summa omsättningstillgångar		10 695 146	15 227 077	876 102	5 544 729
SUMMA TILLGÅNGAR		152 129 238	101 760 291	43 146 967	29 190 428

BALANSRÄKNING SKULDER

Kr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021-03-31	2020-03-31	2021-03-31	2020-03-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	17				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		100 000	100 000	100 000	100 000
Ej registrerat aktiekapital		400 000	-	400 000	-
Summa bundet eget kapital		500 000	100 000	500 000	100 000
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		43 969 219	41 859 372		
Balanserat resultat				21 789 586	10 266 447
Årets resultat				1 311 270	11 523 139
Summa fritt eget kapital		43 969 219	41 859 372	23 100 856	21 789 586
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare		36 515 624	34 222 710		
Minoritetsintresse		7 953 595	7 736 662		
Summa eget kapital		44 469 219	41 959 372	23 600 856	21 889 586
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder				90 000	90 000
Summa obeskattade reserver				90 000	90 000
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	19	6 885 569	1 861 010	-	-
Summa avsättningar		6 885 569	1 861 010	0	0
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	20	53 571 890	22 394 270	-	-
Skulder till koncernföretag		-	-	15 580 265	-
Övriga skulder		33 101 900	16 801 733	-	-
Summa långfristiga skulder		86 673 790	39 196 003	15 580 265	0
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		1 746 712	986 020	-	-
Leverantörsskulder		544 724	875 321	5 431	-
Aktuella skatteskulder		733 405	522 491	27 823	33 197
Skulder till koncernföretag		-	-	1 723 421	2 308 448
Skulder till intresseföretag		348 262	2 946 933	310 581	2 446 933
Övriga skulder		5 491 694	9 239 234	1 628 188	2 343 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 235 863	4 173 906	180 402	79 018
Summa kortfristiga skulder		14 100 660	18 743 905	3 875 846	7 210 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 129 238	101 760 291	43 146 967	29 190 428



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Koncernen	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Moderföretagets aktieägare	Minoritet	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020-04-01		100 000	–	41 859 372	34 222 711	7 736 663	41 959 374
Ägarförändringar i koncernen			–	-407 814	-602 321	194 507	-407 814
Nyemission		400 000	–		400 000		400 000
Årets uppskrivning							–
Årets resultat				2 517 660	2 495 235	22 425	2 517 660
Utgående balans 2021-03-31	24	500 000	0	43 969 218	36 515 625	7 953 595	44 469 220

Moderföretaget	Not	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Överkursfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans 2020-04-01		100 000	–	–	–	10 266 447	11 523 139	21 889 586
Omföring av föregående års resultat						11 523 139	-11 523 139	–
Nyemission		400 000	–	–	–	–		400 000
Årets resultat							1 311 270	1 311 270
Utgående balans 2021-03-31	24	500 000	0	0	0	21 789 586	1 311 270	23 600 856

KASSAFLÖDESANALYS

Kr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2020-04-01 2021-03-31	2019-04-01 2020-03-31	2020-04-01 2021-03-31	2019-04-01 2020-03-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		1 637 586	833 688	-176 988	-187 272
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	25	1 196 271	10 586 166	1 311 563	1 760 315
Erhållen ränta		14 619	57 684	1 066 314	1 026 699
Betald ränta		-2 664 365	-3 381 719	-294 557	-785 245
Betald inkomstskatt		240 498	495 445	-5 436	-19 989
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		424 609	8 591 264	1 900 896	1 794 508
FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		235 047	605 293	4 620 422	-368 399
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		1 031 928	-1 943 519	-3 329 622	4 059 437
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		1 691 584	7 253 038	3 191 696	5 485 546
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av aktier i dotterföretag		-	-	-8 832 375	-582 300
Avyttring av aktier i dotterföretag		1 164 434	744 514	170 772	3 433 391
Årets lämnade lån till koncernföretag		-	-	-10 453 427	-970 837
Erhållen utdelning		-	-	-	9 661 402
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-63 712 426	-1 166 690	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 614 509	47 332 507	-	-
Förvärv finansiella tillgångar		-	-742 246	-	-
Avyttring finansiella tillgångar		3 114 172	-	-	-
Amortering av fordringar		-	-1 250 000	489 865	1 600 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-56 819 311	44 918 085	-18 625 165	13 141 656
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission		400 000	-	400 000	-
Erhållna koncernbidrag		-	-	183 000	517 000
Lämnade koncernbidrag		-	-	-778 000	-400 000
Upptagna lån		51 450 439	-	15 580 265	-
Amortering av lån		-986 019	-43 912 470	-	-18 777 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		50 864 420	-43 912 470	15 385 265	-18 660 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		-4 263 307	8 258 653	-48 204	-32 798
Likvida medel vid årets början		10 097 343	1 838 690	58 187	90 985
Likvida medel vid årets slut		5 834 036	10 097 343	9 983	58 187



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 <i>Moderföretaget</i> nedan.
Värderingsprinciper koncernredovisningen	
Koncernredovisningen	
	<p>I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 mars 2021. 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 <i>Annat eget kapital inklusive årets resultat</i> .
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 <i>Nettoomsättning</i> . 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 <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> .
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"> • Byggnadernas komponenter: 10-100 år • 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 görs för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen.
Inkomstskatter	
	Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då en underliggande transaktion 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.
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.



REDOVISNINGSPRINCIPER FORTS.

Eget kapital	
	<p>Eget kapital i koncernen består av följande poster:</p> <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. <p><i>Annat eget kapital inklusive årets resultat</i> 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 <i>Övriga skulder</i> 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 diskonterade 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 20,6% 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	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	Löner	1 550 815	998 337	-	-
	Summa	1 550 815	998 337	0	0
	Pensioner	184 531	198 539	-	-
	Sociala avgifter	439 532	313 202	-	-
	Övriga ersättningar	158 766	114 023	-	-
	Summa	782 829	625 764	0	0
Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	Utdelning från andelar i koncernföretag	-	-	-	9 661 402
	Realisationsresultat vid avyttring av andelar	1 758 496	8 907 949	1 311 563	1 760 315
	Summa	1 758 496	8 907 949	1 311 563	11 421 717
Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	Andel av resultat i intresseföretag	277 711	886 047	-	-
	Realisationsresultat vid avyttring av andelar	1 789 461	-	-	-
	Summa	2 067 172	886 047	0	0
Not 6 Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	525 000	-	-
	Summa	0	525 000	0	0



NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN

Not 7 Hyresrätter och liknande rättigheter					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000	0	0
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 000	-50 000	–	–
	Årets avskrivningar	-25 000	-25 000	–	–
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 000	-75 000	0	0
	Redovisat värde	25 000	50 000	0	0
Not 8 Byggnader och mark					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 005 494	101 070 730	–	–
	Inköp	69 468 023	620 445	–	–
	Försäljningar/utrangeringar	-8 619 289	-47 332 507	–	–
	Omklassificeringar	–	646 826	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 854 228	55 005 494	0	0
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-671 385	-176 111	–	–
	Försäljningar/utrangeringar	500 635	–	–	–
	Övertagen avskrivning genom förvärv av db	-1 385 428	–	–	–
	Årets avskrivningar	-1 573 246	-495 274	–	–
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 129 424	-671 385	0	0
	Ingående uppskrivningar	6 190 816	6 305 566	–	–
	Försäljningar/utrangeringar	-2 277 654	-98 800	–	–
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-11 962	-15 950	–	–
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	3 901 200	6 190 816	0	0
	Redovisat värde	116 626 004	60 524 925	0	0
Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	–	–
	Inköp	125 134	–	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 134	0	0	0
	Ingående ackumulerade avskrivningar	–	–	–	–
	Årets avskrivningar	-3 910	–	–	–
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 910	0	0	0
	Redovisat värde	121 224	0	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 228 341	1 486 071	–	–
	Inköp	274 194	546 245	–	–
	Försäljningar/utrangeringar	–	-331 755	–	–
	Omklassificeringar	–	-472 220	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 502 535	1 228 341	0	0
	Redovisat värde	1 502 535	1 228 341	0	0

NOTER FORTS.

Not 13 Andelar i intresseföretag					
Moderföretaget:					
	Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
	KMZ Invest AB	556952-3649	5 000	50	55 400
					55 400
I koncernen ingår följande intresseföretag:					
	Namn/säte	Org.nr	Antal andelar	Andel %	Redovisat värde
	KMZ Invest AB	556952-3649	5 000	50	52 249
	Convertere AB	559055-6402	3 334	33	845 507
	MZ Kulingen	559011-4772	250	50	1 582 033
	Vagnmakaregatan Fastighetsförvaltning i Gbg AB	559104-8805	20 000	40	3 436 386
					5 916 175
		Koncernen		Moderföretaget	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 439 795	2 037 549	67 900	67 900
	Förvärv	-	3 560 945	-	-
	Omklassificeringar	-801 331	-	-12 500	-
	Årets andel i intresseföretagens resultat	277 711	841 301	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 916 175	6 439 795	55 400	67 900
	Redovisat värde	5 916 175	6 439 795	55 400	67 900
Not 14 Fordringar hos intresseföretag					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 350 000	500 000	-	-
	Nya fordringar	-	1 850 000	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 350 000	2 350 000	0	0
	Redovisat värde	2 350 000	2 350 000	0	0
Not 15 Andelar i bostadsrättsföreningar					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 135 000	13 270 000	-	-
	Förvärv	-	2 280 000	-	-
	Försäljningar/utrangeringar	-1 080 000	-5 415 000	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 055 000	10 135 000	0	0
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	5 700 000	5 700 000	-	-
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 700 000	5 700 000	0	0
	Redovisat värde	14 755 000	15 835 000	0	0
Not 16 Andra långfristiga fordringar					
		Koncernen		Moderföretaget	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	105 154	705 154	105 154	105 154
	Nya fordringar	33 000	-	-	-
	Betalningar/amorteringar	-	-600 000	-	-
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	138 154	105 154	105 154	105 154
	Redovisat värde	138 154	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			
		2020/2021	2019/2020		
	Periodiseringsfonder	90 000	90 000		
	Belopp vid årets utgång	90 000	90 000		
Not 19 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder					
	Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag är enligt följande:				
		Koncernen		Moderföretaget	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	Materiella anläggningstillgångar	-10 004 217	-1 838 754	-	-
	Obeskattade reserver	-61 554	-22 256	-	-
	Skattemässiga underskottsavdrag	3 180 202	-	-	-
	Redovisat som:				
	Uppskjuten skatteskuld	-6 885 569	-1 861 010	-	-
Not 20 Långfristiga skulder					
	Av ovanstående skuldposter förfaller följande belopp till betalning om två till fem år respektive senare än fem år.				
		Koncernen		Moderföretaget	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	<i>Skuld till kreditinstitut</i>				
	Förfaller inom 2-5 år	23 077 998	3 944 080	-	-
	Förfaller senare än 5 år	30 493 892	18 450 190	-	-
	<i>Övriga skulder</i>				
	Förfaller inom 2-5 år	20 741 900	1 302 000	-	-
	Förfaller senare än 5 år	12 360 000	15 499 733	-	-
		86 673 790	39 196 003	0	0
Not 21 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser					
		Koncernen		Moderföretaget	
	Ställda säkerheter	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
	För egna avsättningar och skulder:				
	Skulder till kreditinstitut				
	Fastighetsinteckningar	53 175 000	19 200 000	-	-
	Andelar i bostadsrättsförening	11 700 000	13 555 000	-	-
	Ställd säkerhet till förmån för koncernföretag:				
	Aktier i dotterbolag	-	-	-	24 500
		64 875 000	32 755 000	0	24 500
	Ansvarsförbindelser				
	Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	-	-	3 000 000	6 200 000
	Borgensförbindelse till förmån för intresseföretag	1 000 000	-	-	-
		1 000 000	0	3 000 000	6 200 000



ÖVRIGA NOTER

Not 22 Medelantalet anställda					
Koncernen					
		2020/2021		2019/2020	
		Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige		3	3	3	3
Totalt för koncernen		3	3	3	3
Moderbolaget					
		2020/2021		2019/2020	
		Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige		-	-	-	-
Totalt för moderföretaget		-	-	-	-
Not 23 Könsfördelning					
Av styrelsens ledamöter är 2 (2019/2020: 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	
		2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Avskrivningar		1 604 502	520 274	-	-
Nedskrivningar		-	-	-	-
Realisationsresultat		-2 999 023	9 179 845	1 311 563	1 760 315
Resultatandel		2 590 792	886 047	-	-
Summa justeringar		1 196 271	10 586 166	1 311 563	1 760 315
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	
Rörelsemarginal, %		Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen		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, %		Justerat eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansslutningen		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 2021-07-16


Erik Månsson
Ordförande


Ingi Vidarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-07-16


Grant Thornton Sweden AB
Andreas Norén, 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 2020-04-01 – 2021-03-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 23 – 37 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 2021 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 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 2020-04-01 – 2021-03-31 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 revisionssed 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 fortlöppande 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 revisionssed 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 revisionssed 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 16 juli 2021
Grant Thornton Sweden AB



Andreas Norén
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