20221013030 93

Årsredovisning

Koncepthus Holding AB

556888-8308

Styrelsen för Koncepthus Holding AB får härmed lämna sin redogörelse för bolagets utveckling under räkenskapsåret 2021-04-01 - 2022-03-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING SIDA

- Förvaltningsberättelse 2
- Resultaträkning 3
- Balansräkning 4 - 5
- Noter 6
- Underskrifter 6

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Koncepthus Holding AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-07-20 Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Stockholm 2022-07-20

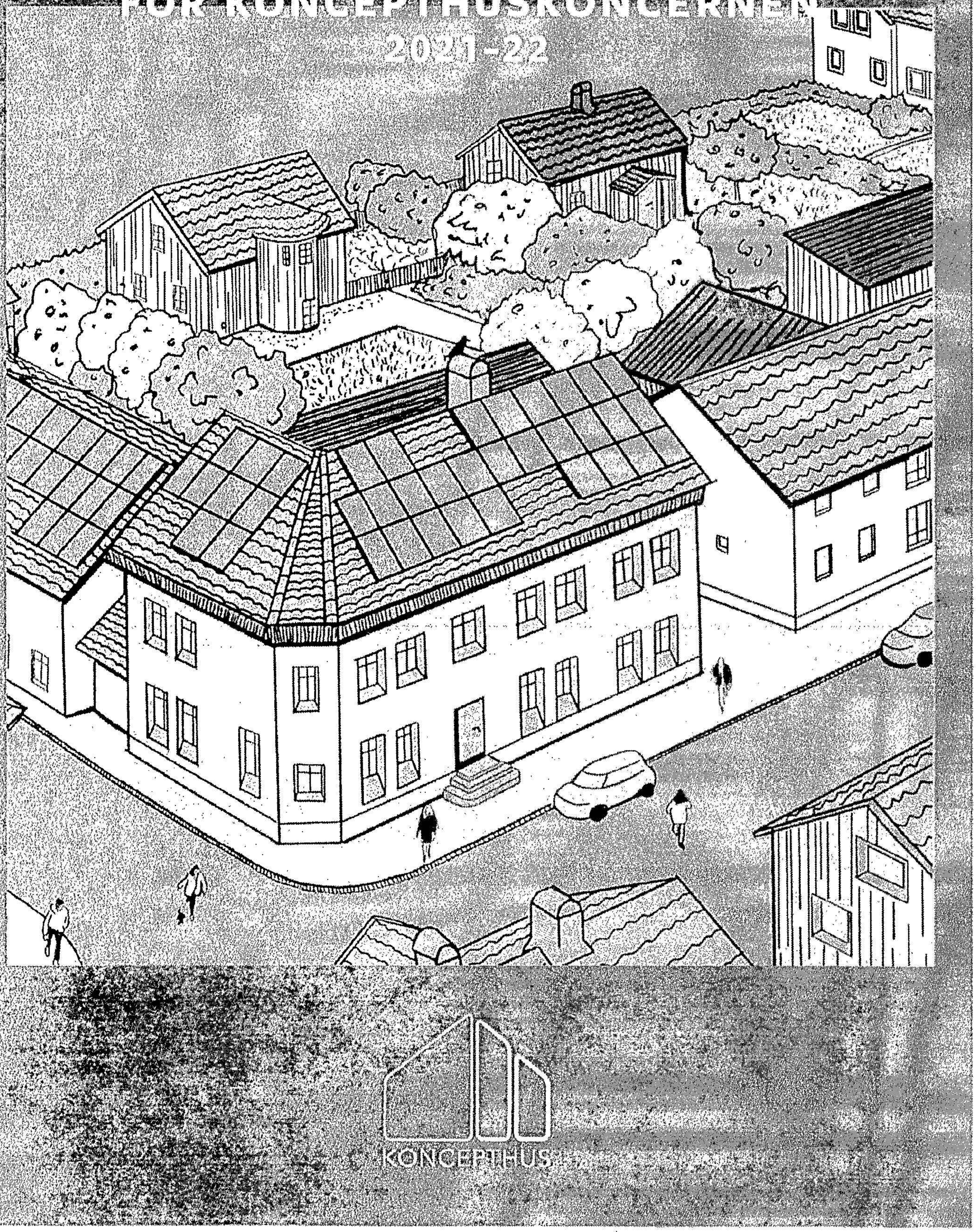
Erik Månsson

20221013030940

ÅRSREDOVISNING

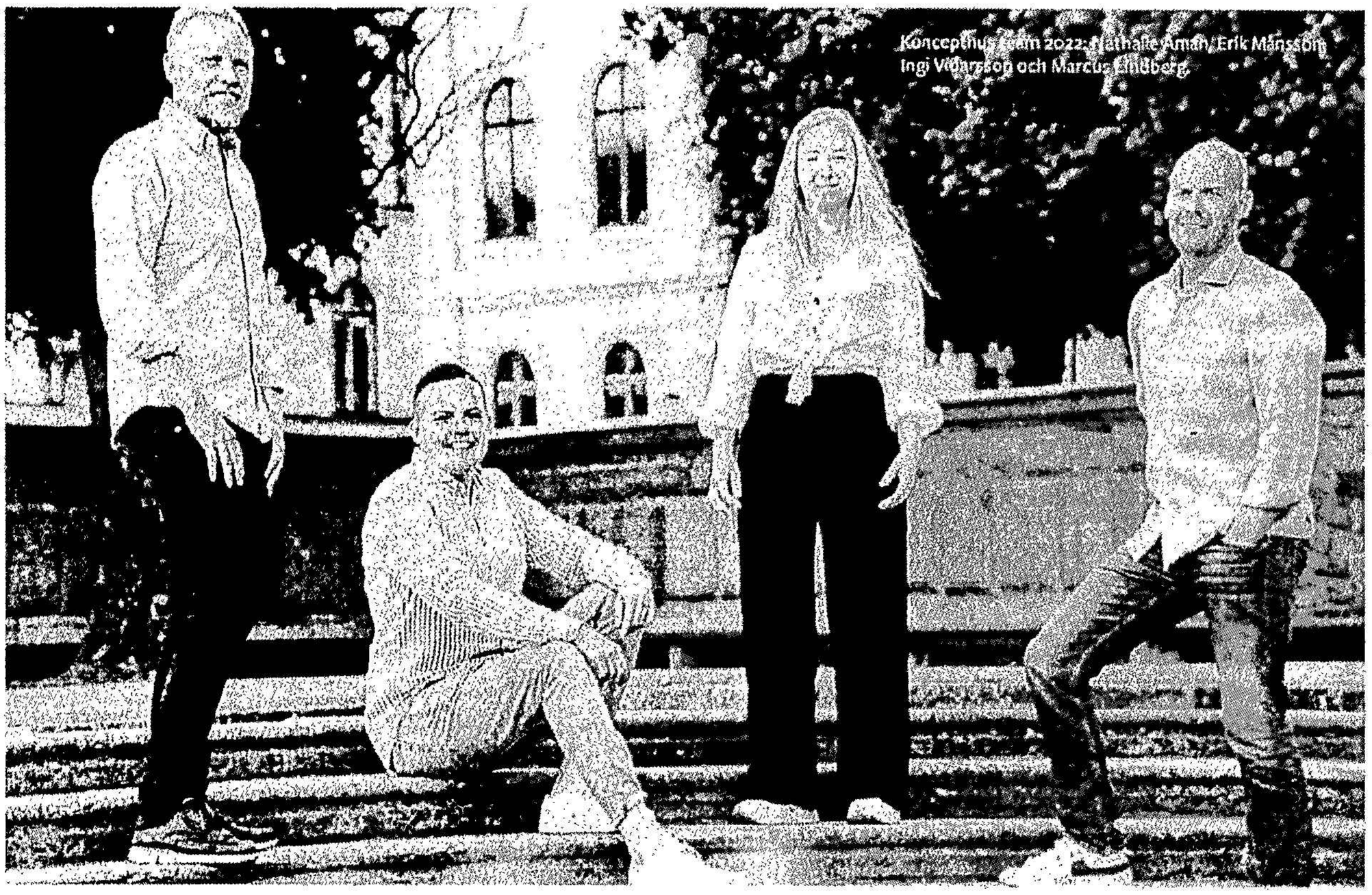
FÖR KONCEPTHUSKONCERNEN

2021-22



KONCEPTHUS

20221013030095



INNEHÅLL

4–7 Om Koncepthus

8–11 Tema samarbete: Våra vänner

12–13 Visionsstyrd stadsutveckling på Ekerö

14–15 Stadsmyntet vidgar sina gränser

16–17 Socialt ansvar: Ukrainska Yulia hittade en trygg plats i Lysekil

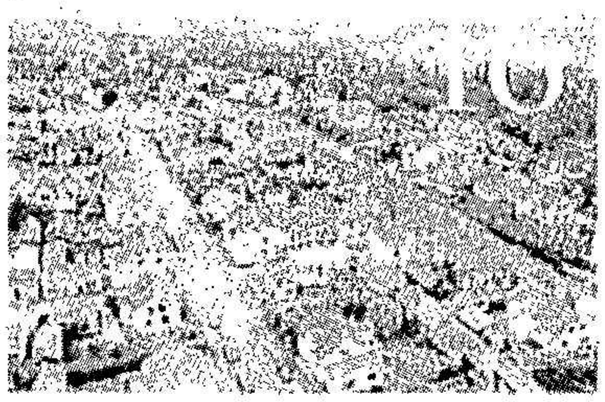
18–19 Tony Haglund fick en lokal formad efter sina behov

21 Ingi Vidarsson: "Nya möjligheter kring verksamhetslokaler"

22–39 Finansiella rapporter 2021–22









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

20221013030096

”DET KÄNNS TRYGGT ATT HA ÅRETS GODA RESULTAT I RYGGEN”

Under året som gått började samhället återgå till det normala efter pandemin, samtidigt som stimulansen av ekonomin och de låga räntorna resulterade i en glödhet fastighetsmarknad med rekordhöga priser. En bra tid att sälja, vilket återspeglas i årets goda resultat, men desto dyrare att köpa.

många aktörer har tagit sig in på fastighetsmarknaden de senaste åren vilket har lett till stor konkurrens och upptrissade priser. När vi letar efter industrifastigheter att investera i tittar vi gärna i utkanten av storstadsregionerna där prisutvecklingen har varit som störst de senaste åren. Det bidrog till att vi fick ett väldigt bra pris när vi avyttrade vår industrifastighet i Landvetter utanför Göteborg.

NÄR DET GÄLLER nyförvärv har vi varit försiktigare. Vi har tittat mycket, men inte hittat något som känns rätt till den höga prisnivån. I stället har vi fokuserat på att förvalta och optimera det befintliga beståndet för att öka värdet på det.

Nu när räntorna och driftkostnaderna går upp kan det bli tufft för de som har köpt när det var som dyrast, medan vi som har varit försiktiga gynnas. De väntade räntehöjningarna kan få fastighetspriserna att gå ner, vilket kan skapa möjligheter för oss att göra intressanta förvärv framöver.

MED FEM TILLTRÄDDA hyresbostadshus och avtal om ytterligare två är Stadsmyntet det ben inom koncernen som har vuxit mest under året. Där investerar vi i fastigheter i tillväxtorter som har framtiden för sig och ännu inte har påverkats lika mycket av den snabba prisutvecklingen. Under året avyttrade vi ett av våra hyresbostadshus i Lysekil med god vinst, efter att ha renoverat och optimerat ytorna för att höja värdet.

Även inom det ben som arbetar med stadsutveckling har det hänt mycket. Det största är utan tvekan att vi har fått ett positivt planbesked för att utveckla vår mark på en av Ekerös allra vackraste platser med fantastisk utsikt över Mälaren. Det är ett omfattande projekt som vi kommer att lägga stort engagemang på framöver.

VI HAR ÄVEN välkomnat flera nya hyresgäster både i våra industrilokaler och i hyresbostadshusen. När kriget bröt ut i Ukraina flydde Yulia Popova och hennes mamma till Lysekil. När vi hörde att de behövde någonstans att bo, bestämde vi oss direkt för att hjälpa till. Redan samma dag ordnade vi så att de kunde flytta in i en möblerad lägenhet i ett av våra hyreshus.

Nu går vi in i en osäker tid med krig i Europa och materialbrist som påverkar hela fastighetsbranschen. Då känns det tryggt att ha årets goda resultat i ryggen och en affärsidé med en bredd som vi vet fungerar i både hög- och lågkonjunktur.

20221013030097

BAKGRUND

KORTA BESLUTSVÄGAR OCH ETT STORT ENGAGEMANG

Vi började som ett fastighetsutvecklingsbolag och har i dag blivit ett fastighetsbolag som fortsätter att växa genom förvärv av kassaflödesfastigheter med stor utvecklingspotential som vi kan förädla och höja värdet på. Med kanske ännu fastighetsnära egenskaper än tidigare. Vi är ett diversifierat bolag som inte vill låsa in 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 bostadsfastigheter eller bygga nya – eller att skapa helt nya stadsdelar.

20221013030981

är Koncepthus grundades för 10 år sedan, var det ett tv-program som satte hjulen i rullning. År 2012 ville Erik Månsson och Ingi Vidarsson röra sig från finans- till fastighetsbranschen. Samtidigt som vi 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 möttes av ett storbolag, trots att det i själva verket rörde sig om ett tvåmannaprojekt.

– Allt gick otroligt fort, men det blev ett lyckat projekt och den egentliga starten på allting, säger Ingi Vidarsson.

Drömkåken blev en succé för Koncepthus. Nöjda köpare kunde flytta in i radhusen, affärerna kom igång och bolaget fick ett starkt referensprojekt.

I DAG ÄR Koncepthus ett etablerat bolag med ett stabilt kassaflöde som ger oss möjlighet att utveckla fastigheter både inom hyresbostadshus och industrilokaler och skapa tillväxt och nya värden. 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. Genom att använda hållbara material och förlänga livet på äldre fastigheter bidrar vi till ett mer hållbart samhälle.

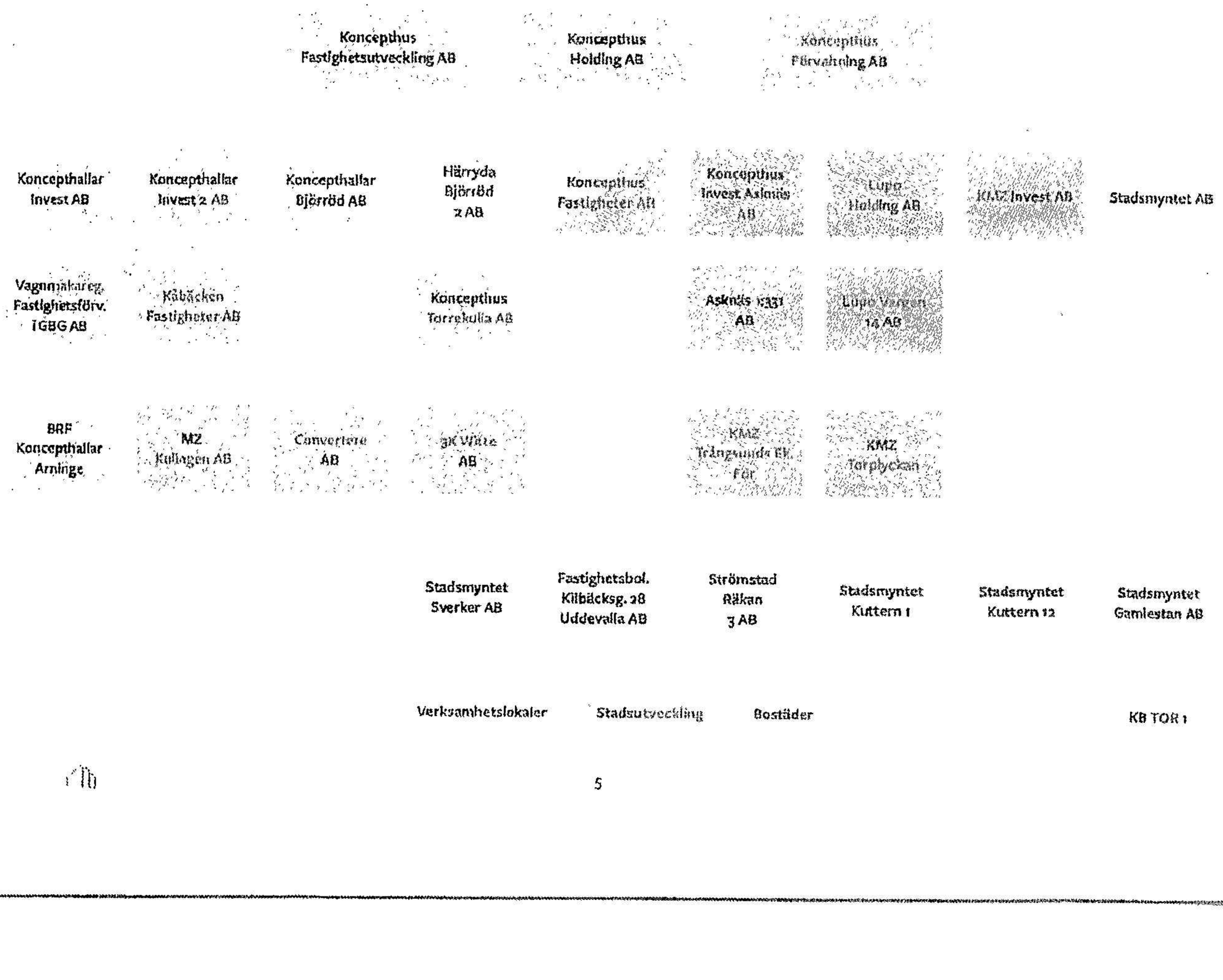
MED VERKSAMHET INOM ett flertal områden på den svenska fastighetsmarknaden är bredden en av våra stora styrkor. Att ha kompetensen, kapaciteten och engagemanget att kunna uppföra omfattande projekt som stadsutveckling och enorma industrilokaler parallellt med att utveckla mindre ytor till moderna bostäder är speciellt. Det är utmärkande i en konkurrensutsatt bransch och ger ett starkt skydd mot svängningar i marknaden.

EN ANNAN STYRKA är snabbrörligheten. Den slimmade organisationen 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 har lång erfarenhet av 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. I dag är vi väletablerade och fortsätter att utveckla vårt företag som redan har vuxit till en hel koncern, säger Erik Månsson.

Bolagsstruktur



20221013030999

EFFEKTIVT. PERSONLIGT. ENGAGERAT.

Med en smidig organisation möjliggör vi en snabbrörlighet 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.

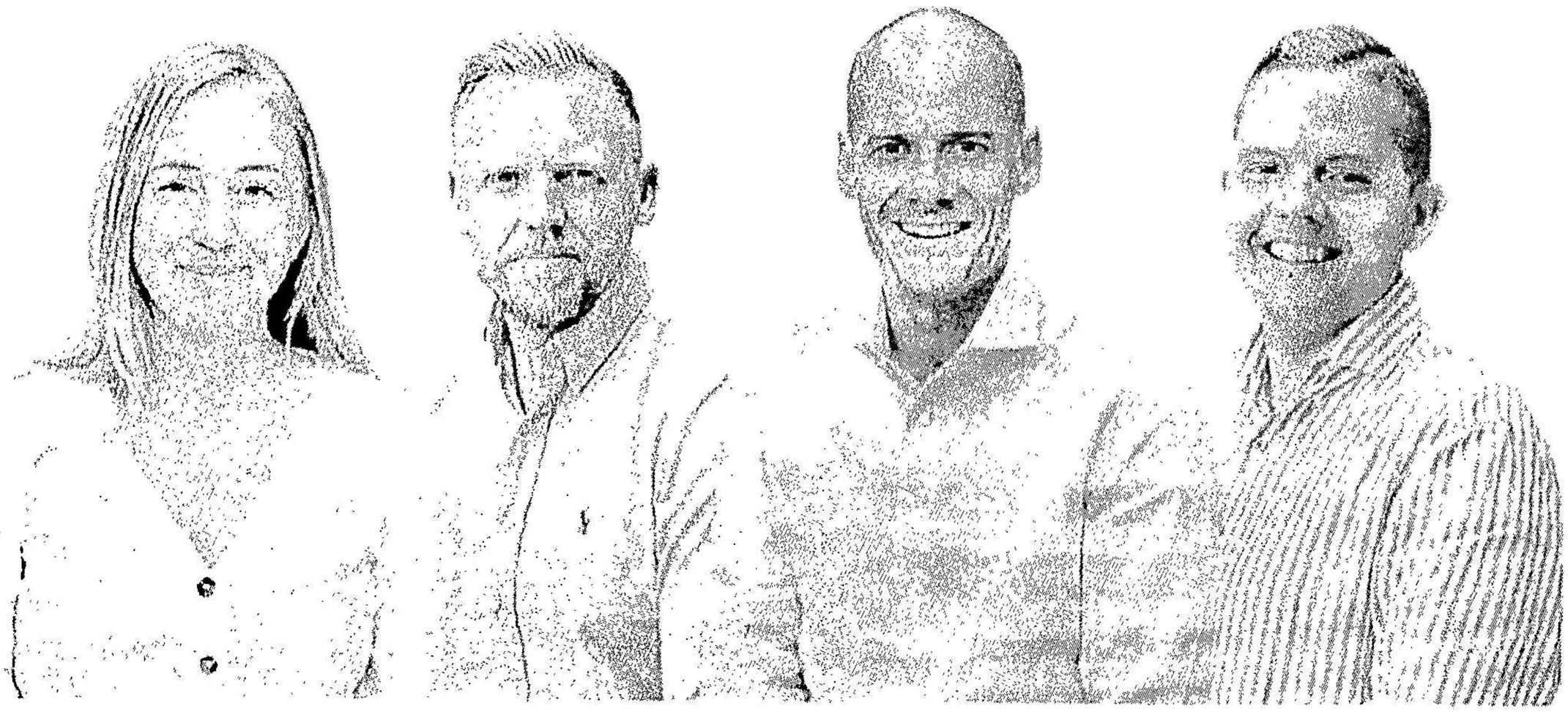
20221013031000

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

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

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

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

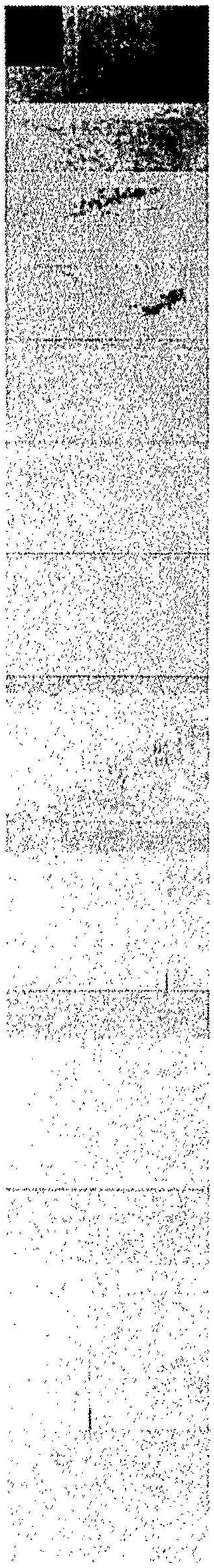


20221013031



Koncepthus skulle inte vara där vi är i dag utan våra goda vänner. Ända från starten har vi haft förmågan att skapa långsiktiga relationer där vi hjälper varandra att växa. Det är en styrka som vi är extra stolta över – och som är oumbärlig på dagens marknad. Möt några av våra samarbetspartners som berättar varför de har valt att följa med på vår resa.

20221013031O2



ELLIE ELMONDT OCH LOVISA LÖWENBORG

”EN GENOMGÅENDE HÖG NIVÅ ÄR OVANLIGT”

Ellie Elmondt och Lovisa Löwenborg reagerade på att det var så få kvinnor som investerade i fastigheter. Därför startade de WIRE, Women In Real Estate, för att underlätta för kvinnor som ville göra just det. Sedan starten har de investerat i 13 av Koncepthus projekt – varav alla har levererat över förväntningarna.

Ellie Elmondt lärde känna Erik Månsson på ett fastighetsseminarium redan innan han och Ingi Vidarsson startade Koncepthus.

– Jag var intresserad av att investera i fastigheter i framtiden så vi höll kontakten och han blev lite av en mentor för mig. När de startade Koncepthus ville jag och min vän Lovisa Löwenborg vara med och investera eftersom vi kände ett stort förtroende för Erik och Ingi. Och det visade sig snabbt att det var ett väldigt bra beslut eftersom vi fick så god avkastning, säger Ellie Elmondt.

I samma veva började hon och Lovisa Löwenborg fundera över varför fastighetsbranschen var så mansdominerad.

– Vi var nästan alltid de enda kvinnorna i rummet. Vi var dessutom i 25-årsåldern, så vi var också mycket yngre än genomsnittet, säger Lovisa Löwenborg.

NÄR DE BÖRJADE fråga runt bland kvinnor i sina egna nätverk för att se om det fanns ett intresse för att investera med bra avkastning i fastigheter, insåg de att det visst fanns ett intresse, men att de flesta inte hade tänkt på att möjligheten fanns.

– Så vi startade en Facebookgrupp som vi döpte till Wire, Women In Real Estate. Gruppen växte jättesnabbt och till slut var det så stort att vi kände att antingen fick vi lägga ner eller göra något riktigt med det. Så vi bestämde oss för att starta ett bolag, säger Ellie.

Bolaget syftade till att sänka trösklarna för kvinnor att investera i fastigheter, bland annat genom att skapa kvinnliga förebilder och skapa nätverk som öppnade dörrar. Dessutom byggde de en investeringsmodell som gjorde det möjligt att gå ihop flera stycken i ett crowdfundingprojekt för att tillsammans komma upp i den summa som krävs för att få investera i ett fastighetsprojekt. På så vis kunde många fler kvinnor vara med.

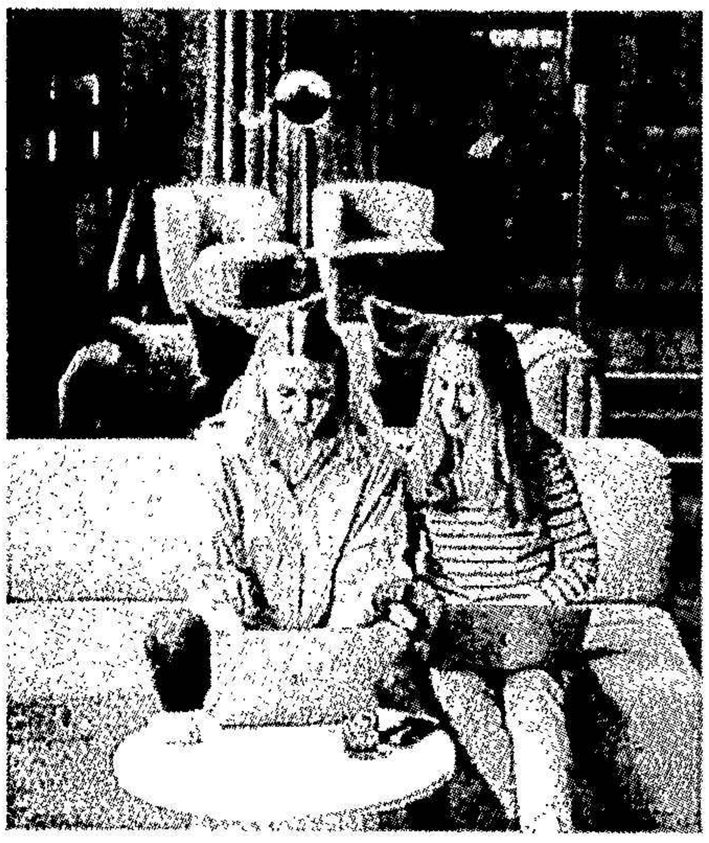
UNDER ÅREN HAR de bjudit in nätverket att investera i flera av Koncepthus projekt.

– Vi har arbetat nära dem i så många år, och vet att de håller vad de lovat. För oss som investerar flera kvinnors pengar är det viktigt att vi satsar på ett bolag som inte bara är bra på att göra en god affär, utan även kan förvalta våra pengar på ett klokt sätt över tid. Det känner vi verkligen att Koncepthus gör, säger Ellie.

– Dessutom har de levererat en bra avkastning på alla projekt som vi har investerat i. Det är ganska ovanligt i fastighetsbranschen att genomgående hålla en så hög nivå som Koncepthus gör, säger Lovisa.

Hur ser ni på era investeringar i framtiden, med räntehöjningar och krig i Europa?

– Vi har alltid jobbat långsiktigt och investerat i stabila projekt som fungerar även i oroliga tider. Nu känns det ännu viktigare att arbeta med en partner som Koncepthus, som vi vet är pålitliga och erfarna, snarare än att hålla på och testa nytt, säger Ellie.

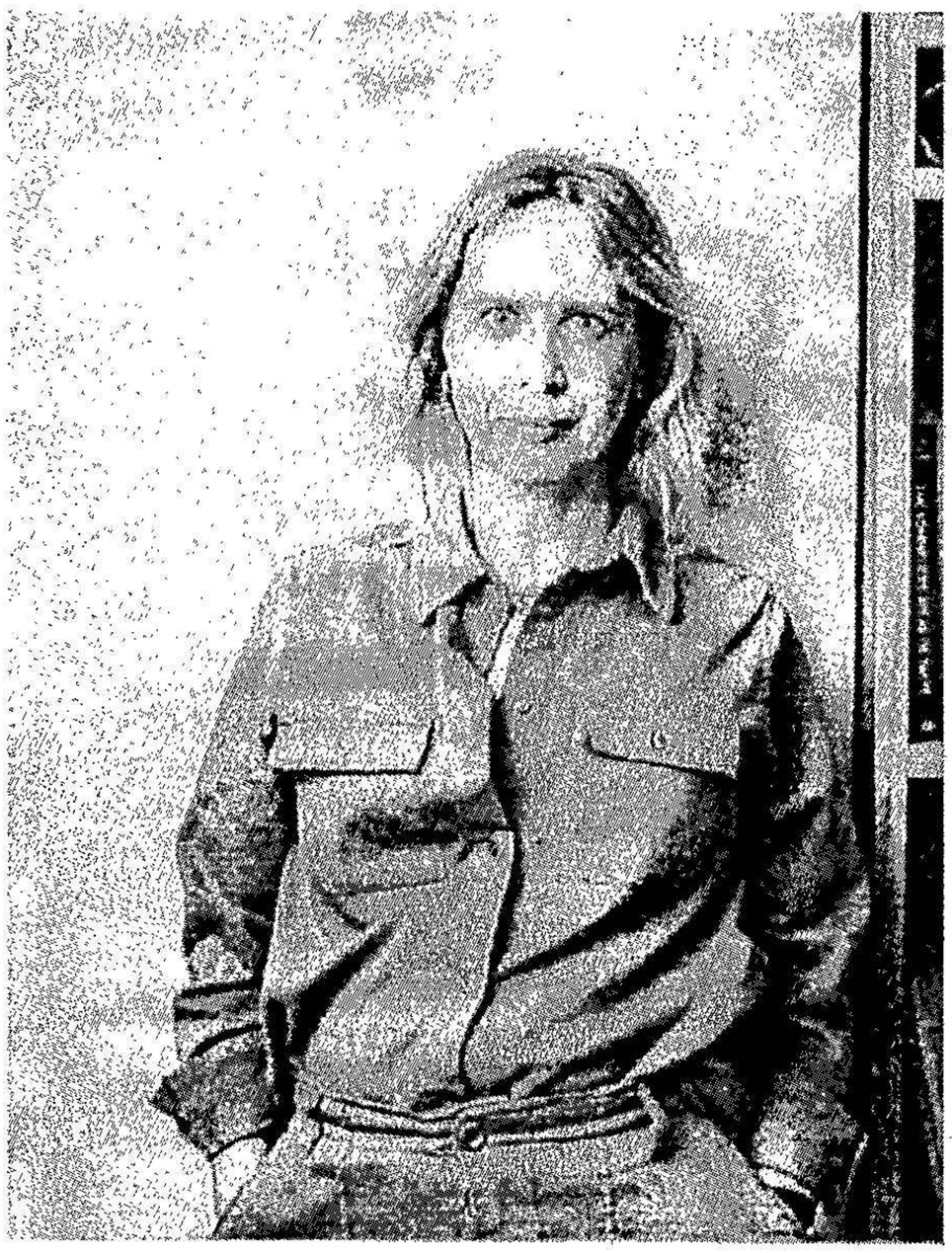


20221013031O3

MARIKA WÆRN

”DE GÖR SAKER RÄTT FRÅN BÖRJAN”

Marika Wærn var en av de första att investera i Koncepthus. Snabb och bra avkastning har gjort henne till en av företagets huvudinvesterare. När hon i höstas startade The Wine Hub, såg Erik Månsson och Ingi Vidarsson chansen att få ge något tillbaka.



Det var en gemensam bekant som introducerade Marika Wærn för Erik Månsson och Ingi Vidarsson på Koncepthus. Det var för tio år sedan och Marika Wærn hade precis flyttat hem från Ryssland där hon hade startat, drivit och sålt landets första och största växtinredningsföretag. Nu ville hon satsa sitt kapital på den svenska fastighetsmarknaden.

– Tanken var egentligen att jag skulle starta ett eget företag och börja bygga industrihallar i egen regi. Det fanns en stor potential i det, eftersom nästan alla industrihallar i mindre format hade byggts bort när storstäderna expanderade, säger Marika Wærn.

När hon träffade Erik Månsson och Ingi Vidarsson tänkte hon om när det gällde det egna företaget, och bestämde sig för att investera i projekt genom dem i stället.

– Vi hittade lokaler och jag var med som investerare. Det gick väldigt bra, väldigt fort. Sedan dess har jag fortsatta att varit med, helt enkelt för att mina investeringar i Koncepthus har gått så bra, säger Marika.

KONCEPTHUS FRAMGÅNGAR BEROR framför allt på två saker, säger hon:

– Att de är ett så litet team och att de är så personligt engagerade. Det är helt klart det som är deras framgångskoncept. Det är väldigt hands on. De är också väldigt lätta att ha att göra med, de är smarta och laid back på samma gång. En annan fördel är att de har tålamod att låta saker ta lite tid. De ser hellre till att göra saker rätt från början, än sitter med potentiella problem senare.

Längs vägen har Marika, Erik och Ingi även blivit goda vänner. När Marika berättade att hon höll på att starta The Wine Hub, blev Erik och Ingi genast intresserade.

– The Wine Hub erbjuder vinutbildningar både för privatpersoner och de som vill utbilda sig till sommelier. Vi startade för att vi såg att det saknades en aktör som kunde erbjuda kurser i vin på ett modernt och lättillgängligt sätt med hög kunskapsnivå men utan högtravande vinsnobberi, säger Marika Wærn och fortsätter:

– Erik och Ingi tyckte att det lät som en så kul och bra idé, så de frågade om de fick vara med och investera. För dem var det nog även ett sätt att ge tillbaka eftersom jag har varit med och tagit risker för dem under tio års tid.

THE WINE HUBS första utbildningar ägde rum i Stockholm och blev snabbt en succé. Efterfrågan är så stor att de redan håller på att starta upp utbildningar även i Visby och Malmö.

Erik och Ingi gick grundkursen i våras.

– Vi tyckte att det var fantastiskt kul, så vi har redan anmält oss till fortsättningskursen i höst. Vi tror väldigt mycket på Marika och hennes kollegor och är övertygade om att de kommer att ta över all vinutbildning i Sverige. Så det känns som en säker och långsiktig investering, säger Erik Månsson.

– Det är så kul att de är med på resan. Erik och Ingi har ju även ett stort nätverk där de kan sprida information om kurserna. Det är verkligen bästa formen av att ge tillbaka, säger Marika Wærn.

20221013031104



NATHALIE ÅMAN

”DET GÅR SNABBT ATT FATTA BESLUT”

Nathalie Åman är snart färdigutbildad landskapsarkitekt. Som projektledare på Koncepthus bidrar hon med en kompetens som är viktig både i stadsplanering och gestaltning av utemiljöer.

När Nathalie Åman hade gått ett par år på utbildningen till landskapsarkitekt ville hon ha ett jobb där hon kunde använda sig av sina nya kunskaper och kompetenser, men även sina erfarenheter från tidigare jobb inom grafisk design. På Koncepthus fick hon göra just det.

– Jag arbetar både med att ta fram grafiskt material till hemsidor och prospekt och annat som ska se snyggt ut, och med att ta fram planritningar och lösningar på utemiljöer och fastigheter, säger Nathalie.

UNDER ÅREN HAR hon bland annat jobbat med att planera växtlighet som insynsskydd, tagit fram underlag för marklov och bygglov, gjort planlösningar för lägenheter och uteplatser, och ritat upp kök och inredning till olika projekt.

– Mycket handlar om att utveckla de fastigheter som Koncepthus eller något av dotterbolagen har förvärvat. Eftersom projekten varierar så mycket så varierar också uppgifterna en hel del, säger Nathalie och fortsätter:

– Arkitekterna fokuserar mest på husen medan jag kan hjälpa till med utemiljön. I min kompetens ingår bland annat vilka växtmaterial som passar olika platser, hur man skapar rumslighet utomhus, dagvattenhantering, tillgänglighet och höjdsättning, säger Nathalie.

Det är kombinationen av det tekniska och det kreativa som hon tycker är så roligt.

– Det är väldigt noga att mäta upp så att allt blir korrekt, samtidigt som det ska vara kreativt och estetiskt tilltalande. Jag gillar den blandningen, säger hon.

Att hon trivs på jobbet på Koncepthus råder det ingen tvekan om.

– Det är väldigt roligt. Och mysigt! Vi är ju så få, samtidigt som vi gör stora saker. Fördelen med att vi är så få är att vi hela tiden jobbar väldigt nära projekten. Det gör också att det går snabbt att fatta beslut och få saker gjorda.

HUR VILL DU jobba i framtiden?

– Jag vill jobba med landskapsarkitektur och hålla på med stadsplanering även i framtiden. Jag tycker att det är så kul att både titta väldigt översiktligt på hur staden är uppbyggd och att gå ner i det lilla och titta på enskilda delar. Jag tycker att det är väldigt intressant att se hur det man gör i den lilla skalan påverkar det i den stora skalan och tvärtom. ■

20221013031O5



”VI KALLAR DET FÖR VISIONSSTYRD STADSUTVECKLING”

Under året har Koncepthus fått ett positivt planbesked för stadsutvecklingsprojektet Asknäs backar på en av Ekerös allra vackraste platser med utsikt över Mälaren. Nu börjar processen att, tillsammans med kommunen och de som bor i närheten, skapa en gemensam vision för hur platsen ska utformas. Det är ett arbete som görs tillsammans med Strategisk Arkitektur.

20221013031O6

är Koncepthus förvärvade marken på Ekerö 2017, var det för att den hade en fantastisk potential.

– Det är en helt underbar plats med öppen sydvästutsikt över Mälaren, säger Göran Ekeroth som är arkitekt på Strategisk Arkitektur och Koncepthus samarbetspartner i det här projektet.

TILLSAMMANS HAR DE lyckats med att vinna kommunens gehör för att utveckla och bebygga marken som angränsar till ett småhusområde och höga kulturvärden runt Ekerö kyrka.

Nyckeln till framgången har legat i att lyssna på vad kommunen vill och bjuda in både dem och de som bor i närheten att vara delaktiga i den kommande processen. Det är en beprövad metod som Strategisk Arkitektur länge har arbetat efter.

– Vi kallar det för visionsstyrd stadsutveckling. Det går ut på att vi tillsammans med kommunen, markägare och de som bor i närheten, formar en gemensam och tydlig vision, med utgångspunkt i invånarnas behov och platsens förutsättningar. På så vis kan alla vara trygga med att platsen utvecklas på ett sätt som skapar mervärde för dem, säger Göran Ekeroth.

”Det är en helt underbar plats med öppen sydvästutsikt över Mälaren.”

Det finns förstås idéer kring hur en utveckling av stadsdelen skulle kunna se ut. Målet är en trygg villastad som tar vara på platsens natur, sjöutsikt och kulturhistoriska miljö. Ett kafé eller restaurang med utsikt över vattnet och en rekreationsplats med motionsmöjligheter vid strandkanten, är exempel på sådant som skulle kunna skapa mervärde och göra det till en attraktiv plats för alla som bor i närheten. Ett annat exempel är ett ställe för co-working för de Ekeröbor som inte vill pendla in till stan för att jobba.

Men Göran betonar att det bara är idéer.

– Hur det kommer att se ut vet vi först när vi har involverat alla som berörs. Först efter det, när vi vet vad de vill ha och varför, kan vi börja formulera hur det ska gestaltas. På så vis får man ett projekt som är väl förankrat hos alla berörda. När man lyckas med det blir resultatet ofta väldigt bra och uppskattat.

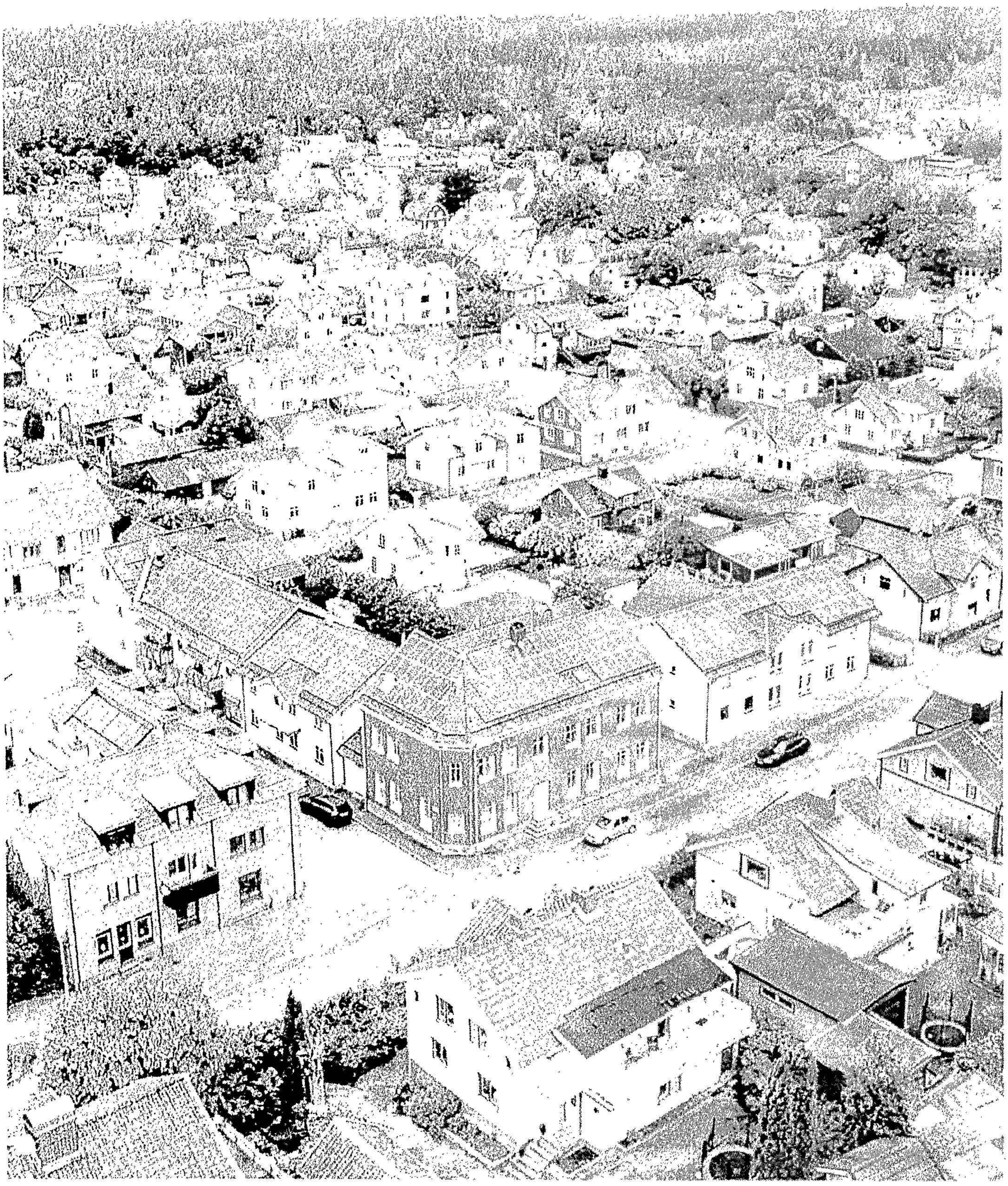
HUR ÄR DET att samarbeta med Koncepthus i det här projektet?

– Det är otroligt enkelt att jobba med Koncepthus, eftersom det är en liten organisation och de är så personliga. Det är enorma fördelar. De är öppna för att lyssna på goda råd, och ödmjuka inför kunskap och erfarenhet, så om man säger något välgrundat så lyssnar de verkligen på det, vilket är roligt och tacksamt. Det är ett mycket bra och fint samarbete tycker jag. ■



HYRESFASTIGHETER

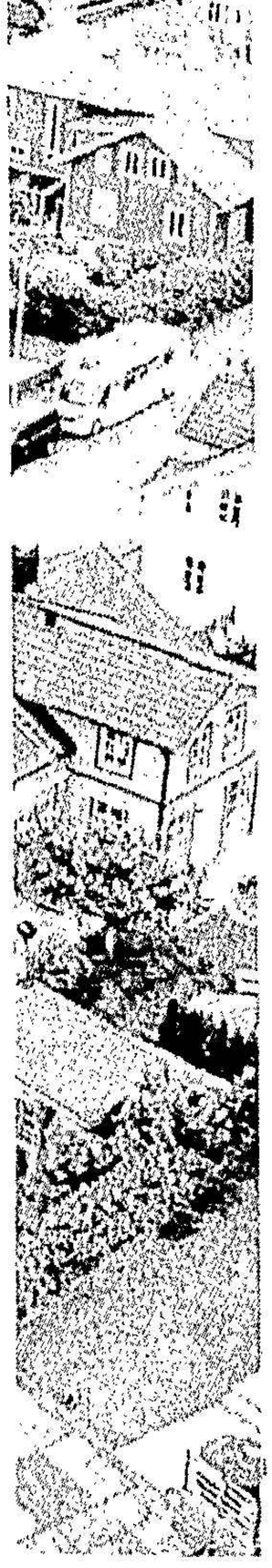
20221013031107



20221013031O8

STADSMYNTET VIDGAR SINA GRÄNSER

Sju nya hyresfastigheter och en lyckad försäljning. Ja, det här räkenskapsåret har varit det bästa och mest händelserika hittills för Stadsmyntet AB, Koncepthus dotterbolag, som investerar i hyreshus i svenska tillväxtstäder.



Tre av de nya fastigheterna ligger i Uddevalla i Bohuslän och det är ingen slump.

– Det är en del av landet som verkligen har framtiden för sig. Vi hade redan två fastigheter i Lysekil och en i Strömstad, och har arbetat upp ett bra samarbete med mäklare, bank och andra lokala aktörer, så vi fortsätter gärna att utveckla och utöka vårt bestånd i Bohuslän. Men vi är inte låsta där utan tittar i hela landet, säger Magnus Löfgren som är delägare i Stadsmyntet.

De första två fastigheterna med sammanlagt 15 lägenheter förvärvades i juli. I november förvärvades den tredje som ligger på Kilbäcksgatan mitt i centrala Uddevalla och består av 12 lägenheter och en kontorslokal.

– Som alltid när vi investerar i hyreshus, är det äldre fastigheter med mycket charm i tillväxtorter med attraktiva lägen, och en hel del outnyttjad potential. Då kan vi förädla och göra dem mer attraktiva för att öka värdet. Det har visat sig vara en väldigt bra strategi, säger Magnus Löfgren.

”Som alltid när vi investerar i hyreshus, är det äldre fastigheter med mycket charm i tillväxtorter med attraktiva lägen, och en hel del outnyttjad potential.”

INTE SÄRSKILT LÅNGT från Uddevalla ligger Trollhättan, där Stadsmyntet tillträdde två grannfastigheter i februari 2022. De ligger i det trevliga området Strömslund och består av totalt 4 byggnader med 16 bostadslägenheter, 4 lokaler och garage. Strax före räkenskapsårets slut skrevs avtal om förvärv av ytterligare ett hyreshus i närheten.

– Alla byggnader har solceller installerade vilket vi är väldigt glada för. Vi ser det som en fin fortsättning på den investering som vi gjorde i en solcellsanläggning i Lysekil förra året, säger Magnus Löfgren.

BOLAGET FORTSÄTTER ATT växa och innan räkenskapsårets utgång tecknades ytterligare ett avtal om förvärv av en hyresfastighet i Stockholm. Huset har 13 lägenheter och ligger fint i ett villaområde i populära förorten Enskededalen med Kärrtorp som närmaste tunnelbanestation.

UNDER ÅRET HAR Stadsmyntet även sålt ett av hyreshusen i Lysekil till en bostadsrättsförening. Innan försäljningen renoverades trappuppgångarna och ett antal lägenheter. Dessutom byggdes ett nytt större trädäck med trevliga uteplatser för de boende.

– Försäljningen gick väldigt bra och köparna är mycket nöjda över att ha fått så fina permanent- och fritidsbostäder i föreningen, säger Magnus Löfgren.

Om man ska sammanfatta räkenskapsåret så har det varit Stadsmyntets bästa och mest händelserika hittills.

– Vi är mycket nöjda med vårt nuvarande bestånd av fina bostadsfastigheter och ser fram emot kommande år, säger Magnus Löfgren ■

20221013031109

”EN PLATS DÄR VI KUNDE KÄNNA OSS TRYGGA”

Yulia Popova var på god väg att starta upp ett företag inom digital marknadsföring hemma i Kramatorsk i östra Ukraina, när kriget bröt ut och alla planer gick om intet. Hon och hennes mamma flydde till Sverige, där Stadsmyntet kunde erbjuda dem en fristad.

Tidigt på morgonen den 24 februari vaknade Yulia Popova och hennes föräldrar av ljudet av explosioner.

– Vi var inte alls beredda på en fullskalig invasion så vi hade inte hunnit packa några kläder. Vi tog bara våra dokument och sökte upp närmaste skyddsrum för att gömma oss där när flyglarmet ljöd. Det ljöd ofta för Kramatorsk var ett strategiskt viktigt mål för Ryssland eftersom det finns en militär flygplats där. Vi var alla i chock och hade panik, säger Yulia Popova.

EN VÄN I Sverige hörde av sig och frågade om han kunde hjälpa dem att fly dit.

– Då visste vi ju inte hur länge kriget skulle pågå. Vi hoppades att det skulle ta slut fort, men så blev det inte. Så efter två veckor bestämde vi oss för att fly, jag och min mamma. Min pappa är 54 år så han fick inte lämna Ukraina, eftersom alla män mellan 18 och 60 måste stanna och försvara landet, säger hon.

Resan till Sverige tog fem dagar. Först åkte de buss till en annan del av Ukraina, och därifrån lyckades de komma med ett tåg som gick till Polen. Det var så trångt i kupén att de fick turas om att ligga ner och sova några timmar.

– Sedan tog vi oss från Polen till Malmö där min vän mötte upp med bil och körde oss hem till Lysekil. Vi var helt slut efter resan, säger Yulia.

TILL EN BÖRJAN kunde de bo hos vännen. De hoppades fortfarande att kriget skulle ta slut snart så att de kunde flytta hem igen. Men tiden gick och freden kändes allt mer avlägsen, så de började se sig om efter en annan lösning.

Genom bekanta kom de i kontakt med Erik Månsson och Ingi Vidarsson på Stadsmyntet som äger flera hyresbostadshus i Lysekil.

– De var så snälla och ställde direkt upp och ordnade så att vi kunde flytta in i en liten lägenhet i en väldigt trevlig del av Lysekil. Dessutom ordnade de med möbler. Vi är så tacksamma över att vi har fått en plats där vi kan känna oss trygga, säger Yulia.

Varje gång hon hör ett flygplan eller vaknar av sopbilen på morgonen griper rädslan tag i henne.

– Sedan kommer jag på att vi är i säkerhet nu, säger hon.

NU HAR HON och hennes mamma börjat lära sig svenska och söker jobb i Sverige. Yulia arbetade med digital marknadsföring för ett internationellt bolag hemma i Ukraina, samtidigt som hon höll på att starta upp sitt eget företag, och letar efter liknande jobb nu.

– Jag har gått på några intervjuer och hoppas att det ska leda till något snart, säger hon.

Som det är nu, har hon svårt att planera för framtiden.

– Jag hade ju planer, men de gick upp i rök på en dag. Jag tror att en fredlig lösning ligger långt bort. Och även om kriget tar slut så kommer det att ta lång tid att återhämta oss från det här och bygga upp infrastrukturen och allt annat som har förstörts. Det är så många som har förlorat jobb och hem. Det är så svårt att förstå att det här verkligen händer, säger hon.

”Det är så många som har förlorat jobb och hem. Det är så svårt att förstå att det här verkligen händer.”

Oron är stor för släkten som är kvar i Ukraina och det är lätt att känna sig maktlös.

– Det jag kan göra är att hitta ett jobb så att jag kan stå på egna ben igen och hjälpa till att försörja min familj. Nu lever vi på sparade pengar men de räcker inte så långt. Vi kom ju inte till Sverige i tron att att vi skulle få allt serverat. Vi vill bidra till samhället, säger Yulia.

Hon drömmer fortfarande om att starta upp sitt eget företag.

– Det är fortfarande möjligt, men det kommer att ta längre tid än jag hade tänkt mig.

SOCIALT ANSVAR



20221013031110

VERKSAMHETSLOKALER

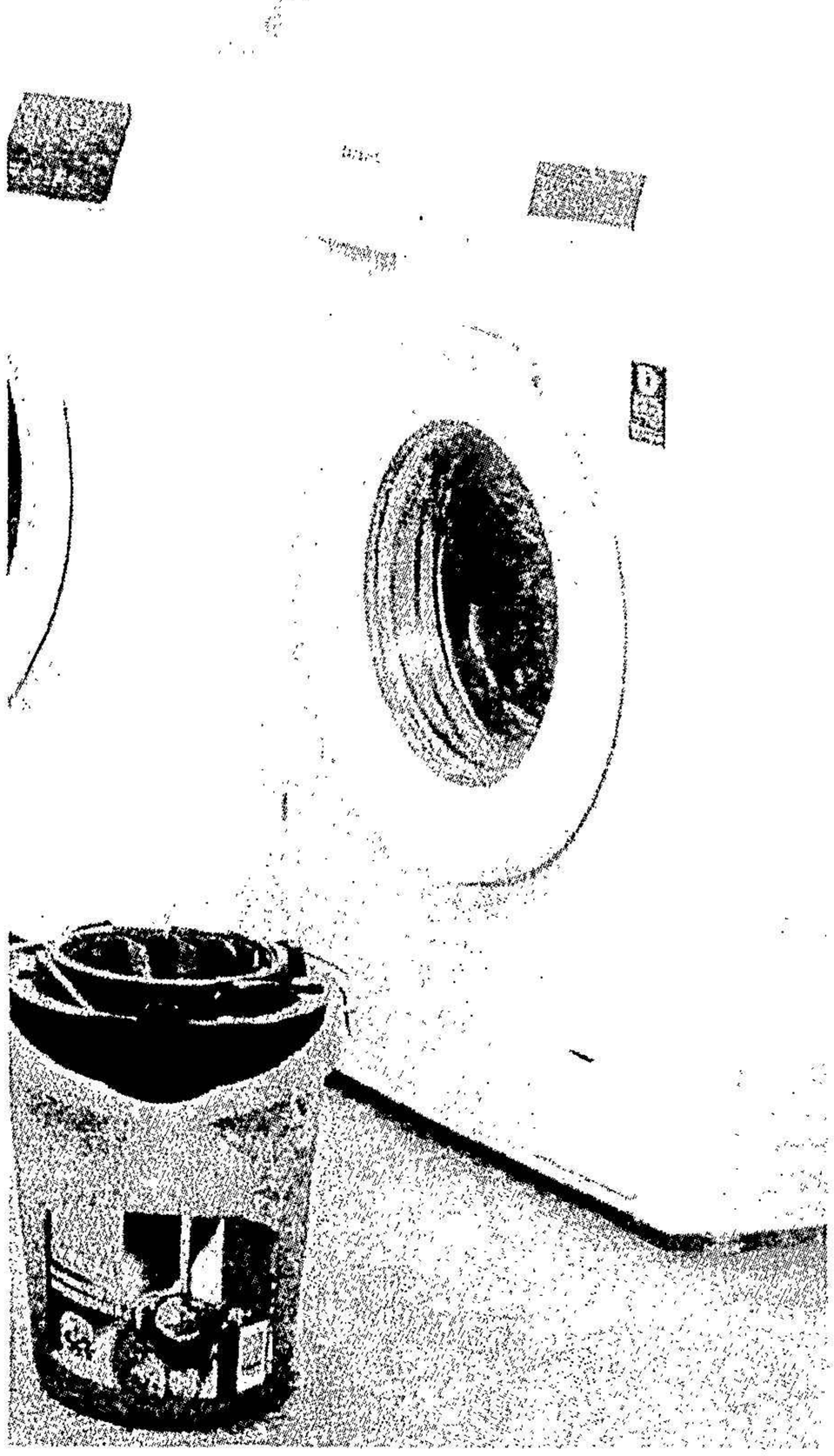
20221013031111



20221013031112

LOKALEN FORMADES EFTER BEHOVEN

Goda utvecklingsmöjligheter, stor parkering och ett strategiskt läge. Det var kriterierna när den Göteborgsbaserade städfirman Panos Company letade efter en ny lokal. När de hittade Koncepthus industrilokal utanför Mölndal visste de på en gång att de hade hittat rätt.



Panos Company erbjuder städning, fönsterputs och golvvård, och har framför allt kunder inom den offentliga sektorn. De startade 2004 och expanderade snabbt. Förra året hade de vuxit ur sina gamla lokaler och började leta efter nya

– Vi behövde ett större kontor, men framför allt fler parkeringsplatser eftersom alla våra anställda tar bilen till sina uppdrag, säger Tony Haglund som är operativ chef på Panos Company.

VALET FÖLL PÅ den industrifastighet som Koncepthus förvärvade året innan i Kållered utanför Mölndal.

Här fanns gott om plats utomhus, och Koncepthus hjälpte dem att asfaltera och anlägga en stor parkeringsplats.

Närheten till E6:an bidrog också till att de valde den här lokalen.

– Läget är perfekt. Det är väldigt lätt för våra anställda att ta sig överallt. Att det ligger i utkanten av industriområdet är också bra för där är det inte lika trångt och mindre köer, säger Tony.

Att det är en stor fastighet var även det ett stort plus.

– Det innebär att det finns goda utvecklingsmöjligheter om vi fortsätter att växa i den här takten, säger Tony.

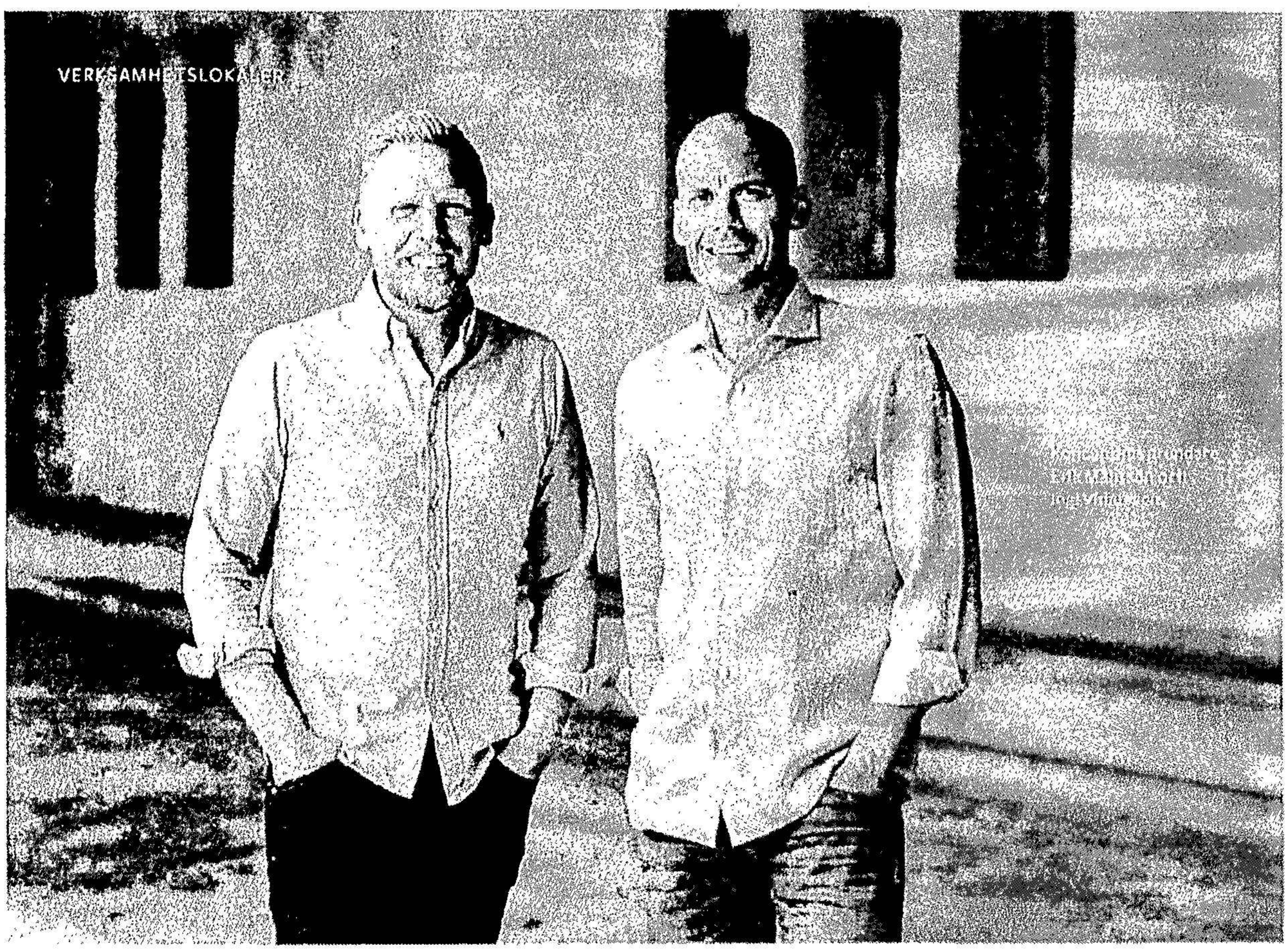
KONCEPTHUS HAR HJÄLPT till att anpassa lokalen invändigt efter Panos behov.

– Det var bra att det var en äldre lokal som behövde renoveras för då kunde vi forma den efter våra behov. Det var en jättefördel för oss. Vi har fixat alla ytor, målat och fixat golv och kök. Och så har vi ordnat så att vi kan ha tvättmaskiner. Det är ju inget som finns i alla lokaler, men vi behöver det för att kunna tvätta moppar och trasor.

Hur har samarbetet med Koncepthus fungerat?

– Jättebra! Vi trivs verkligen i de nya lokalerna. ■

20221013031 13



HALLÅ DÄR INGI VIDARSSON, HUR JOBBAR KONCEPTHUS MED INDUSTRIFASTIGHETER?

– VI KÖPER fastigheter som vi ser att vi kan utveckla och förbättra på olika sätt. De kan vara dåligt optimerade, ha eftersatt underhåll och dåliga energivärden till exempel. Sedan ser vi till att anpassa dem efter hyresgästerna och ser över värme, belysning och ventilation för att få ner driftkostnader och öka värdet på fastigheterna. Vi tittar framför allt på lägen som ligger nära tätorter och tar gärna ett större grepp som lyfter hela industriområdet för att göra det mer attraktivt för invånarna i kommunen. Den filosofin har vi med oss från "stadsutvecklingsbenet" vilket skiljer oss från andra bolag som äger och förvaltar verksamhetslokaler.

VAD HAR HÄNT INOM DEN HÄR VERKSAMHETEN UNDER ÅRET?

– Vi har tittat runt mycket men inte hittat något som känns rätt. Vi har dessutom varit försiktiga med att förvärva nytt eftersom priserna har pressats upp. I stället har vi fokuserat på att förvalta och optimera det befintliga beståndet. Men vi har även avyttrat våra lokaler i Landvetter till ett bra pris, vilket återspeglas i årets goda resultat.

VAD TROR DU OM FRAMTIDEN?

– Både driftskostnader och räntor kommer att gå upp, vilket påverkar dem som har köpt industrifastigheter när det har varit som dyrast, och gynnar oss som har varit mer försiktiga. Byggmaterial har också blivit dyrare vilket spiller över på hela fastighetsbranschen eftersom det blir dyrare med nyproduktion. När räntorna stiger kommer priserna på verksamhetslokaler förhoppningsvis att gå ner, vilket skapar nya möjligheter för oss att göra intressanta nyförvärv. ■

20221013031114

FJTN ANSIEELEA

RAPPORTEUR

2021-22

20221013031115

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 Stadsmyntet Kuttern 1 AB, 559029-4483, Stadsmyntet Kuttern 12 AB, 556945-2161, Stadsmyntet Sverker AB, 559263-8612, Fastighetsbolaget Kilbäcksgatan 28 i Uddevalla AB, 556812-0819 samt det nystartade bolaget Stadsmyntet Sthlm AB, 559374-3080. Koncernen har dessutom förvärvat 14 st bostadsrättslägenheter på Östra Kronbergsgatan 1 i Lysekil.

Under året har koncernen avyttrat koncernbolagen Härryda Björröd 1 AB, 559062-8847 och Hammarby-Smedby 3 AB, 556984-5273 samt 9 st bostadsrättslägenheter på Östra Kronbergsgatan 1 i Lysekil.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG
Efter årets slut har koncernen förvärvat koncernbolagen Statsrådet Fastighet AB, 559340-6738 och Fastighetsbolaget Strömslundsgatan 22 i Trollhättan AB.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

		2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Årets resultat	kr	957 914	1 311 270	11 523 139	18 964	2 161 655
Resultat efter fin poster	kr	1 005 914	1 906 332	11 475 899	24 401	2 210 644
Finansnetto	kr	1 213 615	2 083 320	11 663 171	146 705	2 228 597
Avkastning på eget kapital	%	4,0	5,8	71,4	0,2	23,3
Soliditet	%	49,4	54,9	75,2	32,2	35,5
Räntetäckningsgrad	ggr	1,9	7,5	15,6	1	5,4

		2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Årets resultat	kr	15 113 560	2 517 660	10 119 114	2 084 351	7 027 377
Resultat efter fin poster	kr	14 892 938	2 813 508	7 828 648	689 393	6 967 617
Finansnetto	kr	18 320 221	1 175 922	6 994 961	5 818 759	5 879 406
Avkastning på eget kapital	%	25,0	7,1	22,0	34,6	19,2
Soliditet	%	29,6	28,9	41,2	22,3	13,1
Räntetäckningsgrad	ggr	5,8	2,1	3,3	1,2	3,2

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	23 100 856
Årets resultat	957 914
	24 058 770
Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så	
att i utdelning utbetalas	-2 000 000
att i ny räkning balanseras	24 058 770
	22 058 770

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

20221013031116

RESULTATRÄKNING

Kr	Not	2021-04-01 2022-03-31	2020-04-01 2021-03-31	2021-04-01 2022-03-31	2020-04-01 2021-03-31
RÖRELSENS INTÄKTER M.M.					
Nettoomsättning		9 231 293	10 722 158	124 209	–
Aktiverat arbete för egen räkning		800 000	900 000	–	–
Summa rörelsens intäkter m.m.		**10 031 293**	**11 622 158**	**124 209**	**0**
RÖRELSENS KOSTNADER					
Råvaror och förnödenheter		-2 454 425	-3 031 553	-124 208	–
Handelsvaror		-14 131	–	–	–
Övriga externa kostnader		-6 113 508	-3 014 873	-207 702	-176 988
Personalkostnader	3	-2 810 943	-2 333 644	–	–
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 065 569	-1 604 502	–	–
Summa rörelsens kostnader		**-13 458 576**	**-9 984 572**	**-331 910**	**-176 988**
Rörelseresultat		**-3 427 283**	**1 637 586**	**-207 701**	**-176 988**
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från andelar i koncernföretag	4	21 181 652	1 758 496	962 281	1 311 563
Resultat från andelar i intresseföretag	5	74 094	2 067 172	–	–
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	20 000	–	–	–
Ränteintäkter koncernföretag		–	–	1 390 688	1 064 959
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		125 517	14 619	3 155	1 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 081 042	-2 664 365	-1 088 169	-150 144
Räntekostnader koncernföretag		–	–	-54 340	-144 413
Resultat efter finansiella poster		**14 892 938**	**2 813 508**	**1 005 914**	**1 906 332**
Uppskjuten skatt		252 951	90 365	–	–
Bokslutsdispositioner		–	–	-48 000	-595 000
Skatt årets resultat		-32 329	-386 213	–	-62
Årets resultat		**15 113 560**	**2 517 660**	**957 914**	**1 311 270**
HÄNFÖRLIGT TILL:					
Moderbolagets aktieägare		11 665 137	2 495 235		
Minoritetsintresse		3 448 423	22 425		

20221013031117

BALANSRÄKNING TILLGÅNGAR

Kr	Not	Koncern 2022-03-31	Koncern 2021-03-31	Moderbolag 2022-03-31	Moderbolag 2021-03-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Hyresrätter och liknande rättigheter	7	–	25 000	–	–
Summa immateriella anläggningstillgångar		**0**	**25 000**	**0**	**0**
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	8	147 140 678	116 626 004	–	–
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	106 364	121 224	–	–
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	5 951 265	1 502 535	–	–
Summa materiella anläggningstillgångar		**153 198 307**	**118 249 763**	**0**	**0**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	11	-	–	15 470 432	16 157 852
Fordringar hos koncernföretag	12	–	–	30 863 596	25 952 459
Andelar i intresseföretag	13	5 990 268	5 916 175	55 400	55 400
Fordringar hos intresseföretag	14	2 350 000	2 350 000	–	–
Andelar i bostadsrättsföreningar	15	20 098 750	14 755 000	–	–
Andra långfristiga fordringar	16	138 154	138 154	105 154	105 154
Summa finansiella anläggningstillgångar		**28 577 172**	**23 159 329**	**46 494 582**	**42 270 865**
Summa anläggningstillgångar		**181 775 479**	**141 434 092**	**46 494 582**	**42 270 865**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		852 676	1 877 116	–	–
Fordringar hos koncernföretag		–	–	1 378 218	834 141
Fordringar hos intresseföretag		264 298	184 479	–	–
Aktuell skattefordran		17 514	–		–
Övriga fordringar		4 911 725	1 451 291	9 072	18 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		698 187	1 348 224	101 653	13 956
Summa kortfristiga fordringar		**6 744 400**	**4 861 110**	**1 488 943**	**866 119**
Kassa och bank		**12 265 905**	**5 834 036**	**1 773 110**	**9 983**
Summa omsättningstillgångar		**19 010 305**	**10 695 146**	**3 262 053**	**876 102**
SUMMA TILLGÅNGAR		**200 785 784**	**152 129 238**	**49 756 635**	**43 146 967**

20221013031118

BALANSRÄKNING SKULDER

Kr	Not	2022-03-31	2021-03-31	2022-03-31	2021-03-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	17				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		500 000	100 000	500 000	100 000
Ej registrerat aktiekapital		–	400 000	–	400 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000	500 000	500 000
Fritt eget kapital					
Annat eget kapital inklusive årets resultat		58 887 097	43 969 219		
Balanserat resultat				23 100 856	21 789 586
Årets resultat				957 914	1 311 270
Summa fritt eget kapital		58 887 097	43 969 219	24 058 770	23 100 856
Eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare		48 019 383	36 515 624		
Minoritetsintresse		11 367 714	7 953 595		
Summa eget kapital		59 387 097	44 469 219	24 558 770	23 600 856
Obeskattade reserver	18				
Periodiseringsfonder				36 000	90 000
Summa obeskattade reserver				36 000	90 000
Avsättningar					
Uppskjutna skatteskulder	19	13 965 013	6 885 569	–	–
Övriga avsättningar		605 940		–	–
Summa avsättningar		14 570 953	6 885 569	0	0
Långfristiga skulder	20				
Skulder till kreditinstitut		72 719 674	53 571 890	–	–
Skulder till koncernföretag		–	–	23 045 860	15 580 265
Skulder till intresseföretag		6 785 581	–	285 581	–
Övriga skulder		33 141 900	33 101 900	–	–
Summa långfristiga skulder		112 647 155	86 672 790	23 331 441	15 580 265
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		2 154 408	1 746 712	–	–
Leverantörsskulder		1 866 945	544 724	84 542	5 431
Aktuella skatteskulder		689 432	733 405	62	27 823
Skulder till koncernföretag		–	–	1 720 858	1 723 421
Skulder till intresseföretag		514 004	348 262	14 962	310 581
Övriga skulder		1 947 290	5 491 694	–	1 628 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 008 500	5 235 863	10 000	180 402
Summa kortfristiga skulder		14 180 579	14 100 660	1 830 424	3 875 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		200 785 784	152 129 238	49 756 635	43 146 967

20221013031119

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Ingående balans 2021-04-01		500 000	–	43 969 218	36 515 625	7 953 595	44 469 220
ÄGARFÖRÄNDRINGAR I KONCERNEN		–	–	–	-161 379	-7 767	-169 146
ÅRETS RESULTAT				15 113 560	11 665 137	3 448 423	15 113 560
Utgående balans 2022-03-31	24	500 000	0	59 082 778	48 019 383	11 394 251	59 413 634

Ingående balans 2021-04-01		500 000	–	–	–	21 789 586	1 311 270	23 600 856
OMFÖRING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT						1 311 270	-1 311 270	–
ÅRETS RESULTAT							957 914	957 914
Utgående balans 2022-03-31	24	500 000	0	0	0	23 100 856	957 914	24 558 770

20221013031200

KASSAFLÖDESANALYS

Kr	Not	2021-04-01 2022-03-31	2020-04-01 2021-03-31	2021-04-01 2022-03-31	2020-04-01 2021-03-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Rörelseresultat		-3 427 283	1 637 586	-207 701	-176 988
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	25	26 034 574	1 196 271	9 012 781	1 311 563
Erhållen ränta		145 517	14 619	1 393 843	1 066 314
Betald ränta		-3 081 042	-2 604 365	-1 142 509	-294 557
Betald inkomstskatt		159 135	240 498	-27 761	-5 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		**19 830 901**	**424 609**	**9 028 653**	**1 900 896**
FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITALET					
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-1 865 776	235 047	-622 823	4 620 422
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		-283 804	1 031 928	-2 017 662	-3 329 622
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**17 681 321**	**1 691 584**	**6 388 168**	**3 191 696**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av aktier i dotterföretag		–	–	-7 400 299	-8 832 375
Avyttring av aktier i dotterföretag		-195 682	1 164 434	37 218	170 772
Årets lämnade lån till koncernföretag		–	–	-11 878 128	-10 453 427
Erhållen utdelning		–	–		–
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		–	–	–	–
Förvärv materiella anläggningstillgångar		-68 054 603	-63 712 426	–	–
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		35 537 616	2 614 509	–	–
Förvärv finansiella tillgångar		-18 324 250	–	–	–
Avyttring finansiella tillgångar		13 406 406	3 114 172	–	–
Amortering av fordringar		–	–	6 966 991	489 865
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-37 630 513**	**-56 819 311**	**-12 274 218**	**-18 625 165**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Nyemission		–	400 000	–	400 000
Erhållna koncernbidrag		–	–	319 000	183 000
Lämnade koncernbidrag		–	–	-421 000	-778 000
Upptagna lån		28 127 773	51 450 439	7 751 177	15 580 265
Amortering av lån		-1 746 712	-986 019	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**26 381 061**	**50 864 420**	**7 649 177**	**15 385 265**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**6 431 869**	**-4 263 307**	**1 763 127**	**-48 204**
Likvida medel vid årets början		5 834 036	10 097 343	9 983	58 187
Likvida medel vid årets slut		**12 265 905**	**5 834 036**	**1 773 110**	**9 983**

20221013031121

REDOVISNINGSPRINCIPER

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 2022. 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 del 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 kopeskillingen, dvs.

X verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument

X utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet

X tilläggsköpeskilling 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 företagets 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 *Annat eget kapital inklusive årets resultat.*

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.

20221013031122

REDOVISNINGSPRINCIPER FORTS.

Erhålla utdelningar

Intäkter från utdelningar redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Låneutgifter

Låneutgifter som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en kvalificerad tillgång aktiveras under den tidsperiod som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande resultatposter*

Värderingsprinciper balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnader inklusive utgifter för att få tillgången på plats och i skick för att kunna användas enligt intentionerna med investeringen. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering, tullavgifter och konsulttjänster. I anskaffningsvärdet för egentillverkade materiella anläggningstillgång 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:

- 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 *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

Leasing

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing.

Operationell leasing

Andra leasingavtal än finansiella leasingavtal utgör operationella leasingavtal. När Koncernen är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer. Koncernen har enbart operationella leasingavtal.

Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Återvinningsvärdet för en tillgång eller en kassagenererande enhet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet.

Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader utgörs av det pris som Koncernen/Moderföretaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs. Avdrag 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.

20221013031123

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:

X *Aktiekapital* som representerar det nominella värdet för emitterade och registrerade aktier.

X *Övrigt tillskjutet kapital* som innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras från överkursen, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Annat eget kapital inklusive årets resultat som inkluderar följande:

X Reservfonder.

X Eget kapitalandel i obeskattade reserver.

X 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 20,6% av uppskjuten skatt.

20221013031124

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

NOT 4 MEDELANTALET ANSTÄLLDA

Kostnader som redovisas för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
Löner	1 855 482	1 550 815	–	–
Summa	**1 855 482**	**1 550 815**	**0**	**0**
Pensioner	184 998	184 531	–	–
Sociala avgifter	577 754	439 532	–	–
Övriga ersättningar	218 686	158 766	–	–
Summa	**981 438**	**782 829**	**0**	**0**

NOT 5 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
Utdelning från andelar i koncernföretag	–	–	–	–
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	21 181 652	1 758 496	12 781	1 311 563
Summa	**21 181 652**	**1 758 496**	**12 781**	**1 311 563**

NOT 6 RESULTAT FRÅN INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
Andel av resultat i intresseföretag	74 094	277 711	–	–
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	–	1 789 461	–	–
Summa	**74 094**	**2 067 172**	**0**	**0**

NOT 7 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	20 000	–	–	–
Summa	**20 000**	**0**	**0**	**0**

20221013031125

NOTER TILL BALANSRÄKNINGEN

		Koncernen		Moderföretaget	
		2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 000	125 000	0	0
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-100 000	-75 000	–	–
	Årets avskrivningar	-25 000	-25 000	–	–
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 000	-100 000	0	0
	Redovisat värde	**0**	**25 000**	**0**	**0**

		Koncernen		Moderföretaget	
		2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	115 854 228	55 006 494	–	–
	Inköp	63 605 873	69 468 023	–	–
	Försäljningar/utrangeringar	-35 522 777	-8 619 289	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	143 937 324	115 854 228	–	–
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 129 424	-671 385	0	0
	Försäljningar/utrangeringar	1 157 168	500 635	–	–
	Övertagen avskrivning genom förvärv av db	-3 233 358	-1 385 428	–	–
	Årets avskrivningar	-2 040 569	-1 573 246	–	–
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 246 183	-3 129 424	–	–
	Ingående uppskrivningar	3 901 200	6 190 816	0	0
	Årets uppskrivningar	6 564 606	–	–	–
	Försäljningar/utrangeringar	–	-2 277 654	–	–
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-16 269	-11 962	–	–
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	10 449 537	3 901 200	0	0
	Redovisat värde	**147 140 678**	**116 626 604**	**0**	**0**

		Koncernen		Moderföretaget	
		2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 134	–	–	–
	Inköp	–	125 134	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 134	125 134	0	0
	Ingående akumulerade avskrivningar	-3 910	–	–	–
	Årets avskrivningar	-14 860	-3 910	–	–
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 770	-3 910	0	0
	Redovisat värde	**106 364**	**121 224**	**0**	**0**

		Koncernen		Moderföretaget	
		2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 502 535	1 228 341	–	–
	Inköp	4 448 730	274 194	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 951 265	1 502 535	–	–
	Redovisat värde	**5 951 265**	**1 502 535**	**0**	**0**

20221013031126

NOTER FORTS.

	I koncernen ingår följande dotterföretag:				
	Namn/säte	**Org.nr**	**Antal andelar**	**Andel %**	**Redovisat värde**
	Koncepthus Fastighetsutveckling AB	556923-5285	10 000	100	50 000
	Koncepthus Fastigheter AB	559049-3036	10 000	100	7 450 299
	Koncepthus Förvaltning AB	559124-6821	9 100	91	45 500
	Koncepthus Invest Asknäs	559033-3554	6 975	70	2 624 082
	Koncepthallar Invest AB	556985-9977	6 251	63	1 865 968
	Koncepthallar Invest 2 AB	556991-0234	52 262	94	947 388
	Stadsmyntet AB	559016-0981	5 002	50	1 557 048
	Härryda Björröd 2 AB	559066-1327	8 375	89	707 156
	Koncepthallar Björröd AB	559062-3699	9 900	99	572 990
	Lupo Holding AB	559017-6847	10 000	100	50 000
					15 470 432
	Dotterföretag indirekt ägda:				
	Namn/säte	**Org.nr**	**Antal andelar**	**Andel %**	
	Miland 3K Witte AB	559016-7499	500	100	
	Strömstad Räkan 3 AB	559277-6792	250	50	
	Stadsmyntet Gamlestan AB	559260-9787	500	50	
	Kommanditbolaget for 1	916559-0697	500	50	
	Asknäs 1:331 AB	559107-4934	500	70	
	Kåbäcken Fastigheter AB	559135-4526	500	94	
	Koncepthus Torrekulla AB	559283-5788	50 000	84	
	Lupo Vargen 14 AB	559018-6689	10 000	100	
	Stadsmyntet Kuttern 1 AB	559029-4483	500	50	
	Stadsmyntet Kuttern 12 AB	556945-2161	500	50	
	Stadsmyntet Sverker AB	559263-8612	500	50	
	Fast. bolaget Kilbäcksgatan 28 i Uddevalla AB	556812-0819	500	50	
	Stadsmyntet Sthlm AB	559374-3080	10 000	50	
		Koncernen		**Moderföretaget**	
		2021/2022	**2020/2021**	**2021/2022**	**2020/2021**
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	24 516 461	15 842 358
	Förvärv	–	–	–	8 844 875
	Försäljningar/utrangeringar	–	–	-37 219	-170 772
	Aktieägartillskott	–	–	7 400 299	
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**0**	**31 879 541**	**24 516 461**
	Ingående ackumulerade nedskrivningar	–	–	-8 358 610	-8 358 610
	Årets nedskrivningar	–	–	-8 050 500	–
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**	**-16 409 110**	**-8 358 610**
	Redovisat värde	**0**	**0**	**15 470 431**	**16 157 851**

20221013031127

NOTER FORTS.

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	25 952 459	15 988 897
Nya fordringar	–	–	11 878 128	10 453 427
Betalningar/amorteringar	–	–	-6 966 991	-489 865
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	30 863 596	25 952 459
Redovisat värde	**0**	**0**	**30 863 596**	**25 952 459**

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	65 850
Convertere AB	559055-6402	3 330	33	805 043
MZ Kullingen	559011-4772	250	50	1 630 759
Vagnmakaregatan Fastighetsförvaltning i Gbg AB	559104-8805	20 000	40	3 471 321
KMZ Torplyckan AB	559286-5520	25 000	50	1 513 986
				7 486 959

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 916 175	6 439 795	55 400	67 900
Förvärv	–	–	–	–
Omklassificeringar	–	-801 331	–	-12 500
Årets andel i intresseföretagens resultat	74 094	277 711	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 990 269	5 916 175	55 400	55 400
Redovisat värde	**5 990 269**	**5 916 175**	**55 400**	**55 400**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 350 000	2 350 000	–	–
Nya fordringar	–	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 350 000	2 350 000	0	0
Redovisat värde	**2 350 000**	**2 350 000**	**0**	**0**

20221013031 28

NOTER FORTS.

		Koncernen		Moderföretaget	
		2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 055 000	10 135 000	–	–
	Förvärv	18 324 250	–	–	–
	Försäljningar/utrangeringar	-13 480 500	-1 080 000	–	–
	Rättelse av fel fg år	500 000	–	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 398 750	9 055 000	0	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 700 000	5 700 000	–	–
	Ingående ackumulerade uppskrivningar	5 700 000	5 700 000	0	0
	Redovisat värde	**20 098 750**	**14 755 000**	**0**	**0**

		Koncernen		Moderföretaget	
		2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
	Nya fordringar	138 154	105 154	105 154	105 154
	Betalningar/amorteringar	–	33 000	–	–
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	–	–	–	–
	Redovisat värde	**138 154**	**138 154**	**105 154**	**105 154**

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.

	Moderföretaget	
	2021/2022	2020/2021
Periodiseringsfonder	36 000	90 000
Belopp vid årets utgång	**36 000**	**90 000**

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskottsavdrag är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
Materiella anläggningstillgångar	-17 722 266	-10 004 217	–	–
Obeskattade reserver	-7 416	-61 554	–	–
Skattemässiga underskottsavdrag	3 764 669	3 180 202	–	–
Redovisat som:	-13 965 013	-6 885 569	0	0
Uppskjuten skattekuld	**-13 965 013**	**-6 885 569**	–	–

20221013031129

NOTER FORTS.

	Av ovanstående skuldposter förfaller följande belopp till betalning om två till fem år respektive senare än fem år.				
		Koncernen		Moderföretaget	
		2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
	Skuld till kreditinstitut				
	Förfaller inom 2-5 år	8 728 448	23 077 998	–	–
	Förfaller senare än 5 år	63 991 226	30 493 892	–	–
	Övriga skulder				
	Förfaller inom 2-5 år	20 341 900	20 741 900	–	–
	Förfaller senare än 5 år	12 800 000	12 360 000	–	–
		105 861 574	**86 673 790**	**0**	**0**

		Koncernen		Moderföretaget	
	Ställda säkerheter	**2021/2022**	**2020/2021**	**2021/2022**	**2020/2021**
	För egna avsättningar och skulder:				
	Skulder till kreditinstitut				
	Fastighetsinteckningar	72 022 000	53 175 000	–	–
	Andelar i bostadsrättsförening	11 700 000	11 700 000	–	–
	Ställd säkerhet till förmån för koncernföretag:				
	Aktier i dotterbolag	–	–	–	24 500
		83 722 000	64 875 000	0	24 500
	Ansvarsförbindelser				
	Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	–	–	16 721 411	3 000 000
	Borgensförbindelse till förmån för intresseföretag	1 000 000	–	–	–
		1 000 000	0	16 721 411	3 000 000

ÖVRIGA NOTER

		Koncernen			
		2021/2022		2020/2021	
		Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
	Sverige	3	3	3	3
	Totalt för koncernen	3	3	3	3
		Moderbolaget			
		2021/2022		2020/2021	
		Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
	Sverige	–	–	–	–
	Totalt för moderföretaget	–	–	–	–

Av styrelsens ledamöter är 2 (2020/2021: 2) män.

20221013031130

ÖVRIGA NOTER FORTS.

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	
	2021/2022	2020/2021	2021/2022	2020/2021
Avskrivningar	2 096 788	1 604 502	–	–
Nedskrivningar	–	–	-8 050 500	–
Realisationsresultat	23 257 752	-2 999 023	962 281	1 311 563
Förändring avsättningar	605 940	–	–	–
Resultatandel	74 094	2 590 792	–	–
Summa justeringar	**26 034 574**	**1 196 271**	**-7 088 219**	**1 311 563**

Not 26 Definitioner 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 finasiell 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 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 2022-07-16

Erik Månsson
Ordförande

Ingi Vidarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-07-16

Grant Thornton Sweden AB
Andreas Norén, Auktoriserad revisor

20221013031131

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Koncepthus Holding AB Org.nr. 556888-8308

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Koncepthus Holding AB för räkenskapsåret 2021-04-01 -- 2022-03-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 21-37 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 2022 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.

20221013031132

• 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 Koncepthus Holding AB för räkenskapsåret 2021-04-01 – 2022-03-31 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 fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

• företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

• på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Nyköping den 20 juli 2022

Grant Thornton Sweden AB



Andreas Norén
Auktoriserad revisor

20221013031333

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

KONCERTHUS
Barnhusgatan 16, Box 1505, 111 85 Stockholm
+46 8 505 520 00
info@konserthuset.se