

CONCENT HYRESFASTIGHETER AB (publ)

DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2015

JULI – SEPTEMBER 2015

- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -0,6 MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -8,9 MSEK.
- Kassaflöde 1,4 MSEK
- Resultat per aktie -17,75 SEK.

JANUARI – SEPTEMBER 2015

- Rörelseresultat före avskrivningar uppgick till -0,9 MSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -10,5 MSEK.
- Kassaflöde 1,3 MSEK
- Resultat per aktie -21,05 SEK.

EKONOMISK ÖVERSIKT

BELOPP i kSEK	JAN-SEP	JUL-SEP
	2015	2015
Resultat före finansiella poster	-868	-590
Resultat efter finansiella poster	-10 526	-8 874
Soliditet (%)	6,7%	-
Resultat per aktie, SEK	-21,05	-17,75

OM CONCENT HYRESFASTIGHETER AB (publ)

Concent Hyresfastigheter AB (publ) är ett helägt dotterBolag till Concent Holding AB (publ), org.nr 556966-5671.

Concent Hyresfastigheter AB (publ) registrerades 23 januari 2015. Bolagets verksamhet är att bedriva investering i och utveckling av mark och fastigheter och därtill närliggande verksamhet. Bolaget har inte haft anställd personal under innevarande räkenskapsår.

Mer information om Concent Hyresfastigheter finns på www.concenthyresfastigheter.se.

VDs KOMMENTAR

Vill meddela obligationsinnehavarna att emissionen av obligationen stängdes den 30 oktober som tidigare meddelat i PM. Emissionen nådde alltså sitt mål om 150 miljoner kronor. Vi tackar för det förtroende som visats oss.

Styrelsen kommer under Q4 2015 och Q1 2016 fortsätta och intensifiera arbetet med att identifiera och utvärdera attraktiva objekt för förvärv. Denna process kräver stor noggrannhet och analys, därav följer att processerna tar relativt lång tid. I arbetet ingår också att genomföra due-diligence processer för att säkerställa allt före investeringsbeslut och avtalsskrivning.

Den 16 juli listades obligationen på NGM NDXs lista som är en reglerad marknad för investeringsprodukter. De är nordens ledande aktör i detta marknadssegment. Som likvidgarant använder vi Mangold som därmed säkerställer möjligheten att handel kan bedrivas i obligationen

Obligationsinnehavarna har nu också fått sin första räntebetalning. De som investerat uppskattar säkerligen den stora spreaden mellan den ränta obligationen ger och marknadsräntorna i övrigt.

Under den tid som löper fram till förvärv för att fylla fastighetsportföljen arbetar vi aktivt med cash management inom Concent-koncernen så att Concent Hyresfastigheter ska ha ett positivt räntenetto.

Stockholm 27 november 2015

Runar Söderholm,
VD Concent Hyresfastigheter AB (publ)

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN JULI - SEPTEMBER

- Per den 30 september hade obligationer för 138 MSEK emitterats.

**VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODENS
UTGÅNG**

- Den 14 oktober kontrakterades Mangold som likviditetsgarant
- Per den 30 oktober stängdes emissionen då den var fulltecknad med 150 MSEK.
- Styrelsen beslutade den 18 november att under Q4 2015 eller Q1 2016 göra de första förvärven, om lämpligt objekt erbjuds.

EKONOMISK INFORMATION

Concent Hyresgäster AB bildades den 23 januari 2015, av den anledningen saknas jämförbara värden för perioden januari-september 2014.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT AVSEENDE TREDJE KVARTALET 2015

Bolaget har inte haft någon omsättning under tredje kvartalet 2015. Rörelseresultatet uppgick under tredje kvartalet till -0,6 MSEK. Resultatet efter skatt under tredje kvartalet uppgick till -8,9 MSEK.

OMSÄTTNING OCH RESULTAT AVSEENDE ÅRETS FÖRSTA NIO MÅNADER

Intäkter

Bolaget har inte haft någon omsättning under årets första nio månader 2015.

Kostnader och resultat

Rörelseresultatet under årets första nio månader 2015 uppgick till -0,9 MSEK. Rörelsekostnaderna uppgick till -0,9 MSEK.

Resultatet efter skatt under årets första nio månader 2015 uppgick till -10,5 MSEK, vilket innebär att resultatet per aktie före och efter utspädning uppgick till -21,05 SEK.

LIKVIDITET OCH FINANSIERING

Kassaflödet från den löpande verksamheten under årets första nio månader 2015 var -157,1 MSEK. Periodens kassaflöde uppgick till 1,3 MSEK.

Per den 30 september 2015 uppgick likvida medel till 1,8 MSEK. De kortfristiga fordringarna uppgick till 148,1 MSEK den 30 september 2015. Fordringarna utgörs huvudsakligen av reversfordringar med korta löptider och till 8,25 % ränta.

Långfristiga skulder per den 30 september 2015 uppgick till -138,4 MSEK. De långfristiga skulderna utgörs av obligationslån. Kortfristiga skulder uppgick till -1,6 MSEK. Räntebärande skulder per den 30 september 2015 uppgick till -138,4 MSEK. Se sid 3.

MEDARBETARE

Bolaget har inte haft anställd personal under innevarande period.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-SEP 2015	JUL-SEP 2015
Nettoomsättning	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-
Summa intäkter	-	-
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-868	-590
Rörelseresultat	-868	-590
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 099	1 600
Räntekostnader och liknande resultatposter	-11 757	-9 884
Resultat efter finansiella poster	-10 526	-8 874
Skatt	-	-
Periodens resultat	-10 526	-8 874

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-SEP 2015	JUL-SEP 2015
Periodens resultat	-10 526	-8 874
Poster som kommer att omklassificeras till resultatet	-	-
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet	-	-
Periodens totalresultat	-10 526	-8 874

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	2015-09-30
TILLGÅNGAR	
Summa anläggningstillgångar	-
Omsättningstillgångar	
Kortfristiga fordringar	148 111
Summa omsättningstillgångar	148 111
Likvida medel	1 791
SUMMA TILLGÅNGAR	149 902
EGET KAPITAL OCH SKULDER	
Eget kapital	9 974
Skulder	
Långfristiga skulder	138 376
Kortfristiga skulder	1 552
Summa skulder	139 928
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	149 902

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2015-01-23	500	20 000	-	20 500
Periodens resultat	-	-	-1 652	-1 652
Eget kapital 2015-06-30	500	20 000	-1 652	18 848
Ingående balans 2015-07-01	500	20 000	-1 652	18 848
Periodens resultat	-	-	-8 874	-8 874
Eget kapital 2015-09-30	500	20 000	-10 526	9 974

KASSAFLÖDESANALYS I SAMMANDRAG

BELOPP i kSEK	JAN-SEP 2015	JUL-SEP 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-10 525	-8 873
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-146 560	-82 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-157 085	-91 489
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-157 085	-91 489
Obligationslån	138 376	92 895
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	158 376	92 895
PERIODENS KASSAFLÖDE	1 291	1 406
Likvida medel vid periodens början	500	385
Likvida medel vid periodens slut	1 791	1 791

NYCKELTAL

BELOPP i kSEK	JAN-SEP 2015	JUL-SEP 2015
Resultat före finansiella poster	-868	-590
Resultat efter finansiella poster	-10 526	-8 874
Soliditet (%)	6,7%	-
Resultat per aktie, SEK	-21,05	-17,75
Genomsnittligt antal aktier i tusental	500	500

REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport i sammandrag har upprättats i enlighet med IAS 34 med beaktande av de undantag och tillägg till IFRS som anges i RFR2.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV BOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor vilket även utgör rapporteringsvalutan för Bolaget. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental.

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden. Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

RISKER

Finansiella risker

Likviditetsrisk

Bolagets betalningsåtaganden kopplat till driften av förvärvade fastigheter, samt amorteringar och räntekostnader, kräver god likviditet.

Finansieringsrisk

Bolagets verksamhets finansieras bland annat lån från externa långivare och räntekostnader är en, för Bolaget, inte obetydlig kostnadspost. Bolagets utgörs av förvärv och förvaltning av hyresrättfastigheter och kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader på grund av faktorer inom eller utom Bolagets kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att förvärv av fastigheter inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter.

Ränterisk

Verksamheten i Concent Hyresfastigheter finansieras, förutom av eget kapital, till stor del av upplåning från kreditinstitut och annan form av upplåning. Ränterisken för Bolaget definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets räntekostnad. Räntekostnaderna påverkas, förutom omfattningen av räntebärande skulder, främst av nivån av aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Concent Hyresfastigheter väljer för bindningstiden på räntorna.

Kreditrisk

Kreditrisk definieras som risken att Bolagets motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden. Bolagets befintliga och potentiella kunder skulle kunna hamna i ett sådant finansiellt läge att de inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden eller i övrigt avstå från att fullgöra sina förpliktelser. Det finns inga garantier att Concent Hyresfastigheters motparter kan uppfylla sina åtaganden.

Operativa risker

Makroekonomiska faktorer

Branschen i vilken Concent Hyresfastigheter verkar påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom exempelvis den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya hyresfastigheter, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, inflation och räntenivåer. Concent Hyresfastigheter är särskilt exponerat mot makroekonomiska faktorer som påverkar Stockholmsområdet eftersom det är Bolagets främsta geografiska marknad. Om exempelvis den allmänna konjunkturen är svag kan den generella efterfrågan på marknaden för hyresrätter, och därmed hyran, minska och prisnivån på fastigheter kan sjunka och antalet potentiella köpare begränsas.

Konkurrens

Concent Hyresfastigheter verkar i bransch som är utsatt för konkurrens. Bolagets framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Bolagets förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Concent Hyresfastigheter kan tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, exempelvis om nya aktörer skulle etablera sig på marknaden, alternativt om befintliga aktörer utvecklar och stärker sina positioner och erbjudanden på marknaden.

Kommersiell risk

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter, varefter Bolaget kan komma att sälja/ombilda innehavda hyresrättsfastigheter och investera i nya hyresrättsfastigheter. Då intäkter primärt genereras av driftsnetto från löpande förvaltning och värdeökning vid avyttring föreligger en risk att Bolaget förvärvar hyresrättsfastigheter som är, eller kan komma att bli, mindre attraktiva, vilket kan resultera i hög vakansgrad, låg eller obefintlig värdeökning eller att naturliga köpare saknas vid en eventuell avyttring. Faktorer som kan komma att påverka den kommersiella framgången är läge, ort, standard, utveckling, förvaltarens kompetens och driftsavtal.

Driftsnetto

Då Bolagets verksamhet innefattar att förvärva nyproducerade hyresrättsfastigheter, samt äga och långsiktigt förvalta hyresrättsfastigheter för att generera positivt resultat, finns en risk att driftsnettot kan komma att påverkas av förändrade driftskostnader i de förvärvade fastigheterna, som exempelvis uppvärmning, fastighetsskötsel, vatten, el, renhållning, fastighetsskatt, försäkringar, administration samt underhållsåtgärder.

Geografiska risker

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader där Bolaget avser att verka.

Beroende av lagar, tillstånd och beslut

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av ett stort antal olika lagar och regelverk såväl som olika processer och beslut relaterade till dess regelverk, både på politisk- och tjänstemannanivå. Bland annat plan- och bygglagen, byggnormer, säkerhetsföreskrifter och regler kring tillåtna byggmaterial har stor inverkan på Bolagets verksamhet samt kostnader för att förvärva och



förvalta fastigheterna på önskvärt sätt. Även om Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med Bolagets tolkning av nu gällande lagar och regler, och Bolaget utför förvärv av hyresrättsfastigheter i enlighet därmed, kan det inte uteslutas att Bolagets tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Det kan vidare inte uteslutas att lagar och regler gör att Bolaget inte kan använda förvärvade fastigheter på avsett sätt, eller att detta endast kan göras med fördyrningar eller förseningar. För att förvärvade hyresrättsfastigheter ska kunna användas som avsetts krävs vidare olika tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar, vilka beviljas och ges av bland annat kommuner och myndigheter och som beslutas både på politisk- och tjänstemannanivå. Det finns en risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på önskvärt sätt. Vidare kan det inte uteslutas att beslut överklagas och därför fördröjs väsentligen eller att beslutspraxis eller den politiska viljan eller inriktningen i framtiden förändras på ett för Bolaget negativt sätt.

Beroende av nyckelpersoner

Bolagets och dess verksamhet är beroende av ett antal nyckelpersoner, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på obligationslån samt finansiella kostnader.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller Bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för finansiell skuld.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel består av tillgängliga tillgodohavanden hos bank och tillgodohavanden hos värdepappersdepå.

AKTIEKAPITAL

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

ANSVARSFÖRBINDELSER

En ansvarsförbindelse redovisas när det finns en möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.



TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Fram till det att Bolaget har investerat de likvida tillgångarna i hyresfastigheter har de placerats hos moderbolaget för förvaltning.

GRANSKNING

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 27 november 2015

Runar Söderholm,
Verkställande direktör och styrelseledamot

FÖR YTTERLIGAR INFORMATION KONTAKTA

Runar Söderholm, VD
Telefon + 46 70 090 14 35
runar.soderholm@concent .se

Concent Hyresfastigheter AB (publ)
Or.nr 559001-3875
Sergels Torg 12
SE-111 57 Stockholm
Tel +46 8 509 080 00

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké

25 februari 2016