



Conceptor

ÅRSRAPPORT 2015

INN H O L D

Conceptor i korte trekk	4
Styret	8
Conceptor Eiendom AS	10
Bratsberg Gruppen AS	16
Exsentra Eiendom AS	20
Concilia Retail Property AS	24
Eurocash Food AB	28
Styrets årsberetning	32
Regnskap 2015	36
Revisors beretning	53



CONCEPTOR I KORTE TREKK



Conceptor AS er et privat eiet holdingselskap. Gjennom finansielle ressurser, intern kompetanse og samarbeid med ledende fagmiljøer, utvikler Conceptor prosjekter og områder med vekstmuligheter og stort lønnsomhetspotensiale. Aktivitetene er i dag organisert innenfor to virksomhetsområder: Eiendom og Handel.





EIENDOM

	Conceptor Eiendom AS	100 %
	Bratsberg Gruppen AS	50 %
	Exsentra Eiendom AS	50 %
	Concilia Retail Property AS	47,3 %

HANDEL

	EuroCash Food AB	94 %
	Strømstad Mat AB	94 %
	Supergott AB	94 %

Conceptor AS ble stiftet i 1995 og kunne i fjor markere sine første tyve år. Selskapet har hatt en god økonomisk utvikling. Dette har gitt grunnlag for en solid egenkapital og plattform å bygge videre på i årene som kommer.

Conceptor Forvaltning AS leverer tjenester knyttet til selskaps- og eiendomsforvaltning til konsernets norske selskaper, og til konsernets eiendoms-selskaper og enkelte av de tilknyttede selskapene. Det er totalt seks ansatte i Conceptor Forvaltning.

Konsernets engasjement innenfor eiendom er knyttet både til utvikling av bolig- og nærings-eiendom og til langsiktig drift og forvaltning av egne eiendommer. I Conceptor Eiendom AS er det pågående utviklingsprosjekter hvor flere er i partnerskap med andre aktører. Videre ligger det noe eiendom for langsiktig forvaltning. I Bratsberg Gruppen AS er eierandelen 50%. Bratsberg Gruppen utvikler bolig- og nærings-eiendom i hovedsak i Porsgrunn og Skien, og harenportefølje av nærings-eiendom under egen forvaltning. I Exsentra Eiendom AS er også eierandelen 50%. Dette selskapet eier fire sentralt beliggende nærings-eiendommer rundt Bragernes torv i Drammen. Eiendommene er ferdig utviklet. I Concilia Retail Property AS er eierandelen 47,3%. Her er det utvikling og drift av «big box» handelseiendom som står i fokus, både i Norge og Sverige.

Det er utviklet mye bolig i Conceptor-tilknyttede selskaper de senere årene. Det er besluttet å samle boligutviklingsprosjektene i Conceptor og de som ligger i Bratsberg Gruppen i samme selskap, Conceptor Bolig AS. Dette selskapet blir eiet av Conceptor med ca. 60% og Øygarden Eiendom med ca. 40%. Conceptor Bolig AS vil besitte tomter og rettigheter til over tid å oppføre ca. 1.500 boenheter (dette inkluderer også prosjekter hvor man er deleier). Målet er at man snarest mulig skal komme opp i en takt på realisering av 200 boliger per år. Selskapets nedslagsfelt vil være «det indre InterCity-området».



Fra venstre: Vidar Lyhus og Ronnie Egeland

Conceptor har siden 1997 vært aktivt engasjert i utvikling og drift av detaljhandelsvirksomheten Eurocash Food. Eurocash Food har i dag elleve butikker i Sverige som i all hovedsak er beliggende i grenseområdene mot Norge. Selskapets tre konsepter er Eurocash, Strömstad Mat og Supergott. Virksomheten drives ut i fra selskapets kontorer i Strömstad, og butikkene er geografisk spredt på Svinesund, Strömstad, Tøcksfors, Eda/Charlottenberg, Åmål og Storlien.

Selskapet ledes av Ronnie Egeland (adm. dir.) og Asbjørn M. Johansen (CFO). Vidar Lyhus er arbeidende styreformann.

Selskapets majoritetseier med 89,5% av aksjene er Convarig AS som er eiet av Vidar Lyhus og hans nære familie. Den resterende minoritetsposten innehas av Konghelle AS som er eiet av Ronnie Egeland.

STYRET

VIDAR LYHUS er arbeidende styreformann i Conceptor AS. Han er utdannet markedsøkonom og har lang erfaring fra detaljhandel. I 1981 etablerte han Kontor & Data AS som senere ble fusjonert og ble til Einersen Kontor & Data AS (EKD). EKD ble børsnotert i 1986, og ble i 1987 ervervet av Esselte og tatt av børs. Fra 1988 har Lyhus vært aktiv innenfor en rekke handels- og eiendomselskaper, blant annet gjennom Profier-gruppen og senere i regi av Conceptors selskaper.

JON E. SKJØRSHAMMER er forretningsadvokat samt partner i Advokatfirmaet Steenstrup Stordange DA og spesialisert innen konkurs, gjeldsforhandlinger og restrukturering. Han bistår norske og utenlandske oppdragsgivere med finansiell restrukturering som bostyrer ved konkurser og som gjeldsnemndsleder ved gjeldsforhandlinger. Han bistår også en rekke norske og utenlandske virksomheter innen fast eiendom, bank og finans. Han har flere styreverv i små og mellomstore bedrifter.



HÅVARD NESHEIM arbeider som privat investor samt som finansiell rådgiver. Han er utdannet siviløkonom fra NHH og har en mastergrad i finans fra samme lærested. Nesheim har i hovedsak arbeidet innen kapitalmarkedene i 25 år, bl.a. som investeringsdirektør i Norske Liv, Orkla Finans og Storebrand ASA. Hans siste arbeidsgiver var Handelsbanken hvor han arbeidet som analysesjef for norske aksjer.

LISETTE LYHUS er ansatt som eiendomsutvikler i Conceptor Eiendom AS og har tidligere jobbet som markedsfører i Eurocash-gruppen i Sverige. Hun er utdannet markedsfører fra BI, og har studert Real Estate Management ved Oxford Brookes University.

RONNIE EGELAND er administrerende direktør i Conceptor AS. Han er utdannet siviløkonom fra NHH med fordypning innen finans og økonomisk styring, og har i tillegg gjennomført deler av juridikum. Egeland har virket i ulike posisjoner i Conceptor-konsernet siden 1997, og var forut for det ansatt i Coopers & Lybrand (nå del av PwC) med arbeidsoppgaver innenfor revisjon og rådgivning.



CONCEPTOR EIENDOM AS



Conceptor Eiendom AS arbeider med eiendomsprosjekter innenfor både næring og bolig. Prosjektene befinner seg i ulike deler av verdikjeden, både i en tidlig fase med erverv eller rettigheter knyttet til råtomter med påfølgende reguleringsarbeider, eller i senere deler av verdikjeden med gjennomføring av boligprosjekter eller videreutvikling av eksisterende eiendom.



NOEN AV SELSKAPETS PROSJEKTER





SÆTRE HAVN

Sætre Havn er et boligprosjekt beliggende i Sætre i Hurum kommune. Prosjektet ble ferdig regulert i 2015, og det første salgstrinnet med tjue leiligheter er per juni i år lagt ut i markedet og solgt. Neste byggetrinn med i overkant av tretti leiligheter planlegges for salgsstart i august. Prosjektet ligger i sentrum noen få meter fra fjorden. Det vil utvikles noe næring som del av prosjektet, og det er samtaler med kommunen om etablering av omsorgsleiligheter.



LUNDEKROKEN

Lundekroken er et større boligprosjekt tilstøtende eiendommen Billingstadsletta 13. Prosjektet er nå ferdigstillet og det er bygget totalt 260 boliger i flere byggetrinn. I tillegg er det utviklet ca. 7.000 kvadratmeter næring og 600 parkeringsplasser. Prosjektet ble gjennomført i samarbeide med Schage Eiendom som hadde 75% av prosjektet.

NOEN AV SELSKAPETS PROSJEKTER





HØN/LANDÅS

Høn/Landås er et større boligprosjekt i Asker kommune ved Høn stasjon. Conceptor inngikk i 2003 en avtale om utvikling og kjøp av eiendom fra et sameie sammensatt av flere grunneiere. I 2007 ble det inngått en avtale om videresalg av området til Selvaag Bolig. Avtalen var underlagt visse forutsetninger som i hovedsak gikk på at området skulle reguleres klart for bolig før gjennomføring og overlevering. Reguleringen av området har trukket ut på tiden, men slik man nå ser fremdriften er det forventninger om at denne kan være klar i 2017, delvis som en detaljregulering og delvis som en områderegulering. Totalt sett er det forventet at området vil bli regulert for totalt ca 600 boliger.



BILLINGSTADSLETTA 13

Billingstadsletta 13 er en kontoreiendom beliggende på Billingstad i Asker kommune. Eiendommen er totalt på ca. 7.000 kvadratmeter. etter at det i disse dager ferdigstilles en ny toppetasje. I tillegg eier man 160 parkeringsplasser og et næringsareal i parkeringshus på naboeiendommen som nås via kulvert. Det er ca. ti leietakere i eiendommen, og det pågår reguleringsarbeid for nye ca. 2.500 kvadratmeter hvor det er inngått avtale med en bilaktør om å etablere bilforretning for både nye og brukte biler, delelager og verksted. Reguleringen er annen gangs behandlet i bygningsrådet i Asker kommune i juni i år, og det er planlagt endelig behandling i kommunestyret primo september.



BRATSBERG GRUPPEN AS



Hoveddelen av virksomheten som i dag utgjør konsernet Bratsberg Gruppen AS, ble etablert i 2004. Selskapet er et eiendomsselskap i god vekst som driver utvikling av nærings- og boligprosjekter samt utleie og drift av egne nærings-eiendommer. Siden 2004 har Bratsberg Gruppen utviklet sentrale byområder i Porsgrunn og Skien. Flere av selskapets prosjekter har bidratt til byfornyelse og utbygging av nye bydeler. Selskapet har også mottatt pris for god byggeskikk.





Konsernet Bratsberg Gruppen har i dag åtte ansatte. I tillegg er det inngått samarbeidsavtaler med flere selskaper for å sikre nødvendig kompetanse og ressurser innenfor ulike sentrale fagområder.

Ved utgangen av 2015 eier og forvalter konsernet Bratsberg Gruppen 77.000 m² kontor-, handels- og logistikeiendom i Grenlandsregionen. Det er også inngått kjøpsavtale på en næringsseiendom på 6.000 m² med overtagelse den 1. juli 2016, slik at samlet utleiebart areal da utgjør 83.000 m². I tillegg har konsernet i sin portefølje ca. 600 boliger under utvikling i hel- eller deleide selskaper.

Konsernet Bratsberg Gruppen kan bygge ut ca. 160.000 m² BRA på eiendommer i eget eie eller på eiendommer med lange opsjonsavtaler. Eiendommene er i all hovedsak ferdig regulert. Selskapets bokførte totalbalanse er NOK 1.073 mill. Eiendoms-porteføljen er godt diversifisert og leverer gode resultater.

Siden starten har selskapets fokus vært utvikling av nærings- og boligprosjekter i Grenlandsregionen. I de siste par år har selskapet også orientert seg mot Stor-Oslo regionen, og er nå engasjert i større utviklingsprosjekter bl.a. i Vestfold. Utviklingspotensialet i eiendomsporteføljen søkes realisert både ved aktiv videreutvikling, effektiv forvaltning og høy leietakertilfredshet.

HOVEDPUNKTER 2015

Konsernets datterselskap Bratsberg Nærings- eiendom AS har i 2015 foretatt oppkjøp av flere

strategiske beliggende eiendommer i Grenlandsregionen, herunder Kjørbekkdalen 12A og Grenland Logistikkpark AS. Det er også inngått avtale om kjøp av Porsgrunnsveien 188 AS med overtagelse 1. juli 2016.

Konsernet har hatt god økning i leieinntekter. Inngåtte leiekontrakter pr. 31.12.15 utgjør NOK 74 mill. på årsbasis. Konsernet viser et driftsresultat i 2015 på NOK 60 mill.

Selskapet solgte i 2015 eiendommen hvor Telemark Vestfold regionteater – Teater Ibsen har sine lokaler. Eiendommen ble realisert med tilfredsstillende gevinst. Avtalen innebærer også at Bratsberg Gruppen skal arbeide med en videreutvikling av teaterets lokaler.

Det er inngått leieavtale for siste gjenstående, eldre bygg på Porselensfabrikken i Porsgrunn. Bygget vil være ferdig renoveret i løpet av mars 2016. Alle renoverte bygg på Porselensfabrikken er klassifisert i energiklasse B.

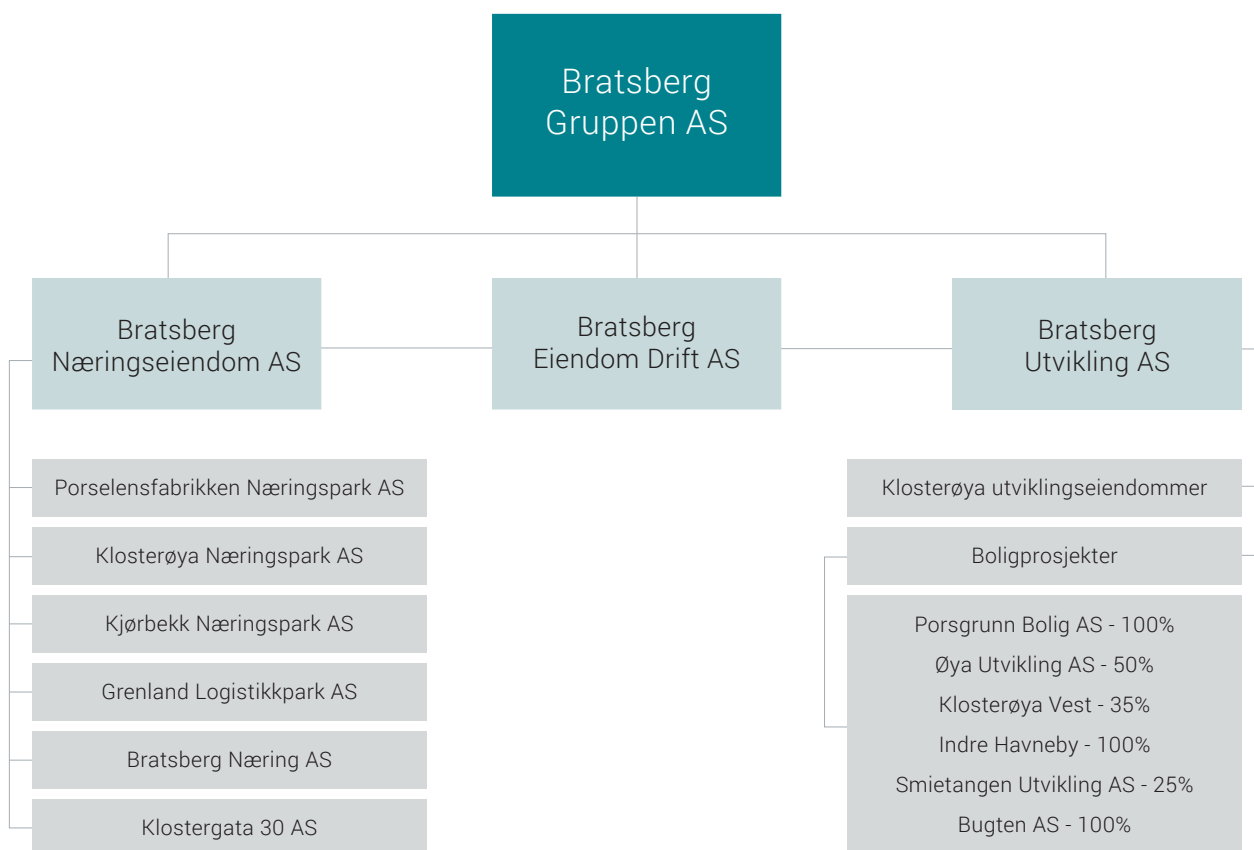
Gjennom inngåtte, nye kontrakter og strategiske oppkjøp, har konsernet i betydelig grad styrket sin posisjon i utleiemarkedet i Grenland.

Bratsberg Gruppen er også miljøsertifisert i 2015. Dette, kombinert med konsernets miljøstrategi, er et ledd i konsernets systematiske miljøarbeid.

I konsernets deleide selskaper Norrøna Brygge AS og Klosterøya Vest AS ble det i 2015 ferdigstilt 25 boliger og igangsatt ytterligere 40 boliger.



SELSKAPSSTRUKTUR



Exsentra Eiendom AS eier fire sentralt beliggende eiendommer rundt Bragernes torg i Drammen: Bragernes Torg 4, Bragernes Torg 12, Nedre Storgate 1 og Amtm. Blomsgate 1A. Eiendommene er ferdig utviklet og leid ut til ulike handelsaktører og kontorbrukere.



EXSENTRA EIENDOM AS





H&M

Expansio
X
Expansio

Expansio
X
Expansio

Amtmann Bloms gäta 1A
mappe →

Expansio
X
Expansio

Expansio
X
Expansio

Expansio
X
Expansio

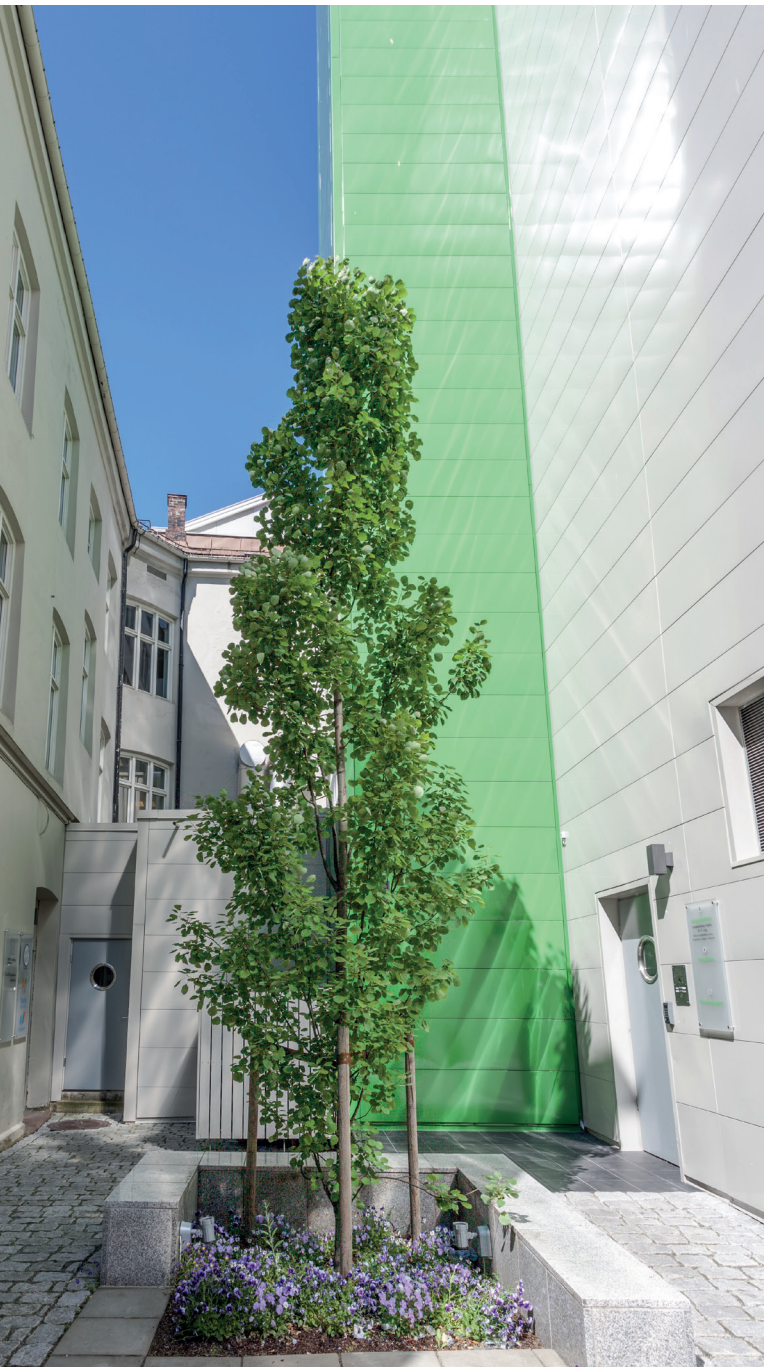
VÅRE EIENDOMMER



Bragernes Torg 4

De største leietakerne er Hennes & Mauritz, Drammen Kommunale Pensjonskasse og Handelsbanken. Selskapet har i overkant av tretti leietakere. Selskapets leieinntekter er ca MNOK 15,4.

Conceptor eier 50% av selskapet. Den andre halvdelens eies av Pett Kjede og Servicekontor AS.



Nedre Storgate 1



Bragernes Torg 12



CONCILIA RETAIL PROPERTY AS



Concilia Retail Property AS ble etablert i 2012. Concilia er et eiendomsselskap som utvikler, eier og forvalter handelseiendommer i Norge og Sverige. Selskapet har fire ansatte. I tillegg har selskapet inngått samarbeidsavtaler med andre fagmiljøer for å sikre nødvendig kompetanse og ressurser.





Ved utgangen av 2015 er Concilia eier eller deleier og forvalter ca. 43 000 kvm handelseiendom i Norge og Sverige, med et samlet utbyggingspotensiale på ca. 120 000 kvm. Samtlige eiendommer er ferdig regulert. Selskapets konsoliderte bokførte totalbalanse er NOK 654 mill. Selskapets bokførte EK er NOK 251 mill.

HOVEDPUNKTER 2015

Concilia solgte en eiendomsportefølje fra datterselskapet Retail Property Holding AS bestående av ni eiendommer, alle med Europris som leietaker. Eiendommene ble realisert til en yield på 7,0 % i fjerde kvartal 2015.

Concilia åpnet også Finnsnes Handelspark i fjerde kvartal i 2015. En gammel, sentrumsnær busstasjon ble utviklet til en fullverdig handelspark med leietakere som Europris, Biltema, Kiwi og Peppes Pizza, samtlige på lange leiekontrakter. Finnsnes Handelspark er i dag fullt utleid og har en solid kontantstrøm.

SELSKAPETS PROSJEKTER

Concilia Retail Property AS eier/deleier følgende prosjekter i Norge:

Finnsnes Handelspark AS (90%). 7.126 kvm. Fullt utleid.

Retail Property Holding AS (100%), Bestående av to eiendommer i hhv Levanger og Bjørkelangen, på til sammen 3.171 kvm. Fullt utleid. Samt en tomt på 2261 kvm i Trysil, regulert til plasskrevende handel.

Concilia Retail Property AS eier/deleier følgende prosjekter i Sverige:

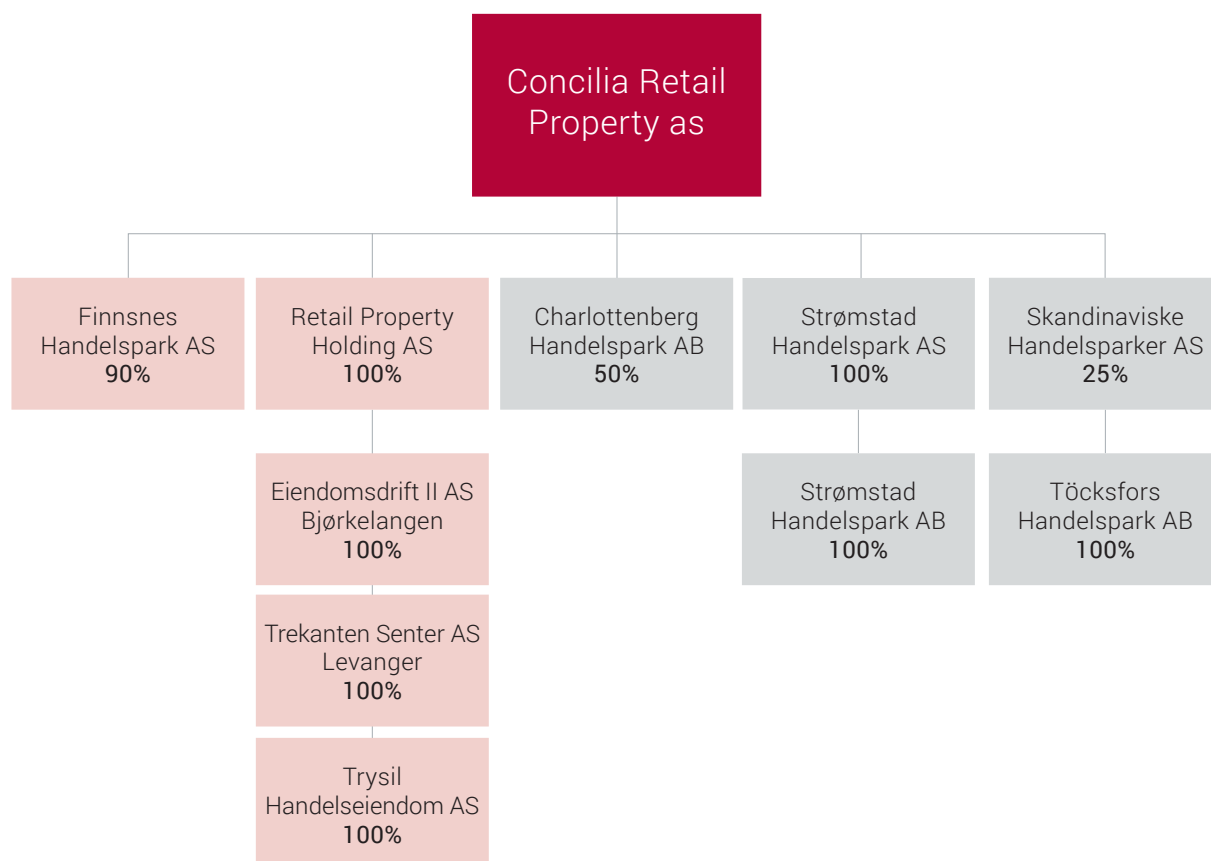
Charlottenberg Handelspark AB (50%), trinn 1; 10.479 kvm. Fullt utleid. Utbyggingspotensiale på 7000 kvm, trinn II. Forventet realisert i 2017. Resterende 50% eies av Skibs AS Tudor.

Töcksfors Handelspark AB (25%), trinn 1: 21.720 kvm. Ledig: 6 825 kvm. Utbyggingspotensiale på ca. 38 000 kvm. Resterende 75% eies av DNB ASA.

Strömstad Handelspark AB (100%), trinn 1 Statoil og Burger King. Utbyggingspotensiale på ca 70.000 kvm.



SELSKAPSSTRUKTUR



eurocash

Entré

BROD

eurocash

Vår prisgaranti

EUROCASH BILLIG PÅ GRÄNSEN! ...igen!

EUROCASH 3652 NOK	MAXIMAT 4122 NOK
----------------------	---------------------

11,4% BILLIGARE AN MAXIMAT*

*Ej gällande för importvaror och för vissa produkter (2018)

EUROCASH FOOD AB

ALLA
DAGAR 9-2

gränsens bästa matkedja

Guldäggen

KYCKLINGINNERFILÉ

GRÄNSELÖST
BILJETT!

149⁰⁰ /100g

Ölur

OSTRÅGAR

GRÄNSELÖST
BILJETT!

Konsernet Eurocash Food AB har nå totalt elleve butikker som selger dagligvare, søtsaker, drikke med mer. Butikkene er i hovedsak beliggende på svensk side av grensen mot Norge, og den store majoriteten av kundene er norske. Butikkene omsetter for ca. SEK 1,5 milliard i 2016.

euro**cash**



Butikkene er fordelt på tre ulike konsepter. Eurocash er en lavpriskjede som har som mål å tilby de laveste prisene på grensen, men med stor bredde i sortimentet. Det er syv Eurocash-butikker fra Strømstad i sør til Storlien i nord. Totalt er det ca. 10.000 varelinjer og den høye omsetningen gir en omløpshastighet som sikrer god kvalitet og lite svinn.

Supergott selger i hovedsak søtsaker, drikke og tobakksprodukter. Det er store enheter med i underkant av 3.000 varelinjer. To av Supergott-butikker ligger i Strømstad og en i Tøcksfors.

Det siste konseptet består av en butikk, Strømstad Mat. Som navnet tilsier er dette en dagligvareforretning i Strømstad. Denne butikken åpnet i juni 2015 og har ca. 20.000 varelinjer. Det er et stort fokus på ferskvare med både kjøtt, fisk, ost med mer; butikkens ferskvaredisk er førti meter lang. Videre er det et stort innslag av økologiske produkter samt glutenfrie alternativer.

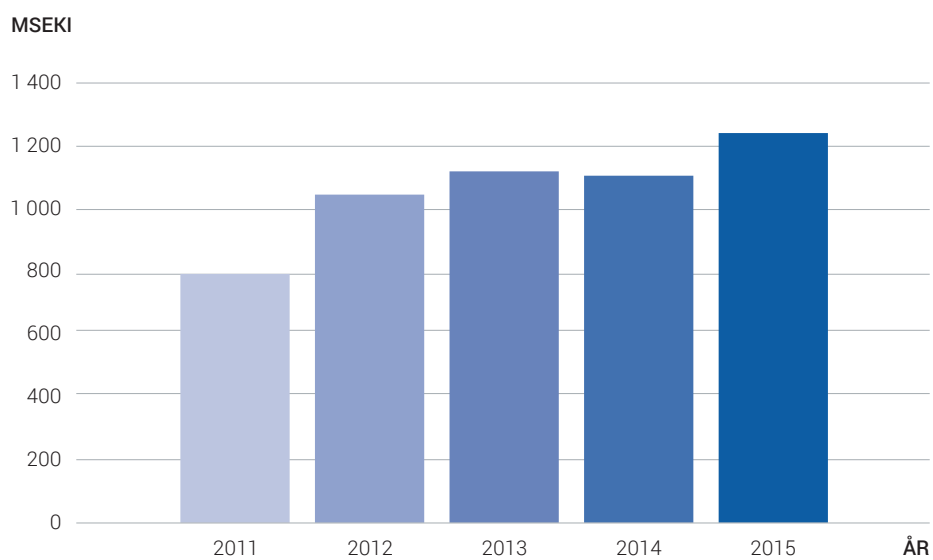
Selskapet overtok to mindre butikker i 1997. I 1999 ble den første Eurocash-butikken etablert på Svinesund. Man la senere til rette for videre vekst og de neste butikkene åpnet i 2005 i Tøcksfors, 2006 i Eda og Strømstad, 2008 i Åmål, 2012 i Tøcksfors med enhet nummer to, og endelig 2014 i Storlien. Parallelt med dette er Supergott-butikkene etablert, og Strømstad Mat åpnet dørene i juni i fjor.



BELIGGENHET



OMSETNING EUROCASH KONSERN





STYRETS ÅRSBERETNING



Conceptor AS er et privat eid holdingselskap som er engasjert innenfor virksomhetsområdene eiendom og handel. Selskapets hovedkontor er på Billingstad i Asker.



ÅRSBERETNING FOR 2015

Eiendomsvirksomheten består av en egen portefølje av eiendommer og eiendomsprosjekter. Virksomheten ble etablert på midten av 1990-tallet og har siden den gang ervervet og utviklet en rekke eiendommer i Østlandsområdet og i Vest-Sverige. Utover dette har konsernet eierskap i flere eiendomsselskaper. Blant annet eier selskapet 50 % av Exsentra Eiendom AS som eier og forvalter fire eiendommer rundt Bragernes Torv i Drammen, og 50 % i Bratsberg Gruppen AS som eier, utvikler og forvalter en rekke sentrale eiendommer i Porsgrunn og Skien, bl.a. de tidligere anleggene etter Porsgrunds Porselænsfabrik og Norske Skog på Klosterøya. Konsernet eier også 47 % i Concilia Retail Property AS som eier og utvikler handelsparker i Norge og Sverige.

Konsernets handelsvirksomhet drives gjennom selskapet Eurocash Food AB og er særlig konsentrert om å eie og drive dagligvarekjeden "Eurocash" som er en uavhengig matvarekjede innenfor lavprissegmentet. Virksomheten ble etablert i 1997 og styres fra hovedkontoret i Strømstad. Virksomheten er etablert på de store grensehandelsdestinasjonene mellom Norge og Sverige. Selskapet har store butikker i Svinesund, Strømstad, Tøcksfors, Eda, Storlien og Åmål, og regnes som en ledende aktør innenfor sitt segment. Selskapet forventer fortsatt god vekst i årene som kommer og har en klar målsetting om å etablere flere butikker.

For ytterligere informasjon om selskapets virksomhet henvises det til selskapets nettsider, www.conceptor.no.

Årsregnskapet og konsernregnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. Det er styrets oppfatning at beretningen med årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av virksomheten og dens stilling.

Selskapets og konsernets resultat før skatt ble henholdsvis TNOK 17 610 og TNOK 34 209. Selskapets andel egenkapital er 69 % per 31.12.2015 mot 75 % per samme dato i 2014. Tilsvarende for konsernet er andel egenkapital 47 % mot 46 % per 2014. Selskapets viktigste målsettinger i de nærmeste år er ytterligere konsolidering av nåværende konsernstruktur med fokus på videreutvikling av datterselskapene, oppbygging av likviditetsreserve som sikkerhet for konsernets finansiering, og gjennom aktivt eierskap å påse at alle selskapene i gruppen har tilfredsstillende lederskap, styrings- og rapporteringssystemer, og riktig finansiell plattform for å sikre oppnåelse av selskaperens målsettinger.

I forbindelse med vurdering av finansiell risiko av betydning for selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat, er det styrets oppfatning at selskapets og konsernets mål og strategier for styring av finansiell risiko, ikke utsetter selskapet eller konsernet for uheldig eksponering. Det er ikke gjennomført transaksjoner der ytterligere sikringsstrategier har vært ansett å være påkrevet. Selskapets og konsernets eksponering mot markeds-, kreditt- og likviditetsrisiko vurderes til å være håndterbar uten å avvike spesielt fra hva som er normalt for selskapets og konsernets virksomheter.

Det har ikke inntrådt andre forhold etter års-skiiftet som har vesentlig betydning for bedømmel-sen av selskapets og konsernets stilling som vist i regnskapet, eller som vesentlig påvirker styrets oppfatning av selskapets og konsernets fremtids-utsikter. Styret mener at selskapets og konsernets virksomhet i 2016 vil gi tilfredsstillende resultater. Styret forventer ikke vesentlige endringer i markedet for de enkelte virksomhetsområder de nærmeste årene.

Ved regnskapsårets slutt var det to ansatte i selskapet. I 2015 har det vært utført ca. 250 årsverk i konsernet. Blant de ansatte er ca. 40 % menn, og både selskapet og konsernet søker å likebehandle kjønnene. Selskapet og konsernet arbeider aktivt for å fremme likestilling og like-verd og forhindre diskriminering og har fokus på disse områdene både ved rekruttering, fast-settelse av lønns- og arbeidsvilkår, i forbindelse med forfremmelser og utviklingsmuligheter og

i forbindelse med beskyttelse mot trakassering. Det er ikke iverksatt ytterligere tiltak eller planlagt slike tiltak utover det arbeidet man allerede bedriver på dette området. Det har ikke vært sykefravær i selskapet og ca. 3 % sykefravær i konsernet i 2015. Vi anser at selskapet og konsernet har et godt arbeidsmiljø og det er ikke gjort betydelige nye tiltak for å forbedre miljøet i 2015. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2015. Styret er ikke kjent med at det har forekommet noen form for diskri-minering i selskap eller konsern. I styret sitter fire menn og en kvinne.

Selskapet og konsernet har ingen pågående FOU-aktiviteter utover eiendomsutvikling.

Etter styrets oppfatning har selskapets virk-somhet ingen negativ innvirkning på det ytre miljø utover hva som er normalt for denne type virksomhet, og det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndighetene om spesielle miljøtiltak.

BILLINGSTAD, DEN 26. MAI 2016. I STYRET FOR CONCEPTOR AS:



Vidar Lyhus
Styreleder



Jon E. Skjørshammer
Styrets nestleder



Håvard Nesheim
Styremedlem



Lisette Lyhus
Styremedlem



Ronnie Egeland
Styremedlem/daglig leder

RESULTATREGNSKAP FOR CONCEPTOR AS MED KONSERN FOR PERIODEN 01.01.2015-31.12.2015

Morselskap				Konsern	
2014	2015	Beløp i TNOK	Note	2015	2014
		DRIFTSINTEKTER			
0	0	Salgsinntekt	3, 4	1 292 660	1 146 841
0	0	Sum driftsinntekter		1 292 660	1 146 841
		DRIFTSKOSTNADER			
0	0	Varekostnad		970 386	846 017
5 370	6 294	Lønnskostnad	5	144 835	124 019
75	75	Avskrivninger	7	30 352	25 928
0	0	Nedskrivninger	7	0	0
1 746	1 830	Annen driftskostnad	7	135 693	116 029
7 191	8 198	Sum driftskostnader		1 281 266	1 111 993
-7 191	-8 198	DRIFTSRESULTAT		11 394	34 848
		FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
30 110	24 863	Inntekt på investering i datter- og tilknyttet selskap	4, 8, 10	32 053	-889
2 383	3 581	Renteinntekt konsern	10	0	0
17	5	Renteinntekt		895	1 707
0	0	Annen finansinntekt		1 291	1 361
32 510	28 449	Sum finansinntekter		34 240	2 179
0	0	Verdiendring av finansielle instrumenter		61	-25
209	0	Rentekostnad konsern		0	0
1 963	2 640	Rentekostnad		11 181	11 652
26	0	Annen finanskostnad		183	755
2 198	2 640	Sum finanskostnader		11 424	12 382
30 311	25 808	Netto finansinntekt		22 815	-10 203
23 121	17 610	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		34 209	24 645
0	0	Skattekostnad	14	8 647	11 607
23 121	17 610	ÅRSRESULTAT		25 562	13 038
		Majoritetens andel av årsresultatet	15	21 945	9 327
		Minoritetens andel av årsresultatet	15	3 617	3 712
		Disponering av årets resultat			
23 121	17 610	Overføringer annen egenkapital			

EIENDELER PR. 31.12 FOR CONCEPTOR AS MED KONSERN

Morselskap				Konsern	
2014	2015	Beløp i TNOK	Note	2015	2014
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
324	324	Utsatt skattefordel	14	20 061	23 024
0	0	Lisenser	7	396	237
0	0	Goodwill	7	42 904	49 181
324	324	Sum immaterielle eiendeler		63 362	72 443
Varige driftsmidler					
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	178 726	138 433
195	120	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l	7	87 253	60 011
195	120	Sum varige driftsmidler		265 979	198 443
Finansielle anleggsmidler					
272 185	372 185	Investeringer i datterselskap	8	0	0
63 615	36 225	Lån til foretak i samme konsern	10	0	0
0	200	Investeringer i tilknyttet selskap	8	250 361	268 982
0	0	Lån til tilknyttet selskap	11	53 235	7 054
0	0	Investering i aksjer og andeler	9	0	0
0	0	Andre langsiktige fordringer	11	3 868	3 706
335 800	408 610	Sum finansielle anleggsmidler		307 464	279 742
336 319	409 054	Sum anleggsmidler		636 804	550 628
OMLØPSMIDLER					
Varer og egentilvirkede prosjekter					
0	0	Varer	6	91 990	73 990
0	0	Egentilvirkede prosjekter	6	62 919	11 919
0	0	Sum varer og egentilvirkede prosjekter		154 908	85 909
Fordringer					
0	0	Kundefordringer		9 044	3 802
30 110	24 863	Fordring til foretak i samme konsern	10	0	0
2	0	Andre fordringer		46 012	44 993
30 112	24 863	Sum fordringer		55 056	48 795
Finansielle investeringer					
0	0	Finansielle investeringer	9	0	0
9 068	1 507	Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	26 391	32 850
39 180	26 370	Sum omløpsmidler		236 356	167 554
375 499	435 424	SUM EIENDELER		873 160	718 182

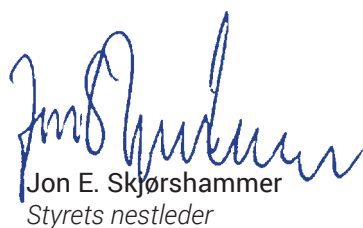
EGENKAPITAL OG GJELD PR. 31.12 CONCEPTOR AS MED KONSERN

Morselskap				Konsern	
2014	2015	Beløp i TNOK	Note	2015	2014
EGENKAPITAL					
28 503	28 503	Innskutt egenkapital			
		Aksjekapital	15	28 503	28 503
21 941	21 941	Overkursfond/ ikke registrert kapitalforhøyelse	15	0	0
50 444	50 444	Sum innskutt egenkapital		28 503	28 503
		Opptjent egenkapital			
231 666	249 276	Annen egenkapital	15	360 761	288 993
231 666	249 276	Sum opptjent egenkapital		360 761	288 993
0	0	Minoritetsinteresser	15	17 635	15 432
282 110	299 720	Sum egenkapital		406 899	332 928
GJELD					
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Utsatt skatt	14	19 362	16 506
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		19 362	16 506
		Annen langsiktig gjeld			
35 000	16 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	166 826	138 021
0	77 291	Gjeld til foretak i samme konsern		0	0
56 444	40 459	Øvrig langsiktig gjeld	10, 12	40 849	57 525
91 444	133 750	Sum annen langsiktig gjeld		207 675	195 545
		Kortsiktig gjeld			
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	13	50 943	42 599
287	79	Leverandørgjeld		92 091	78 333
584	402	Skyldig offentlige avgifter		1 330	1 380
0	0	Betalbar skatt		0	1 712
0	0	Utbytte	15	497	447
368	705	Gjeld til foretak i samme konsern	10	-15 713	0
706	767	Annen kortsiktig gjeld		110 075	48 732
1 945	1 953	Sum kortsiktig gjeld		239 223	173 203
93 388	135 703	Sum gjeld		466 261	385 254
375 499	435 424	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 160	718 182



BILLINGSTAD, 26. MAI 2016


Vidar Lyhus
Styreleder


Jon E. Skjørshammer
Styrets nestleder


Håvard Nesheim
Styremedlem


Lisette Lyhus
Styremedlem


Ronnie Egeland
Styremedlem/daglig leder

KONTANTSTRØMOPPSTILLING CONCEPTOR AS MED KONSERN

Morselskap		Kontantstrømoppstilling (beløp i TNOK)				Konsern	
2014	2015			Likvider tilført/brukt på virksomheten	2015	2014	
23 121	17 610			Ordinært resultat før skattekostnad	34 209	24 645	
0	0		+/-	Tap/gevinst v/salg av anleggsmidler	0	-11 517	
0	0		+/-	Resultatandel etter egenkapitalmetoden	-27 596	889	
75	75		+	Ordinære avskrivninger	30 352	25 928	
0	0		+	Nedskrivninger	61	-25	
-30 110	0			Konsernbidrag	0	0	
0	0		-	Betalbar skatt	-1 712	-2 760	
-6 915	17 685		=	Tilført fra årets virksomhet	35 314	37 161	
0	0		+/-	Endring i varelager	-69 000	-790	
0	0			Endring i kunder	-5 242	1 068	
415	-209			Endring i leverandører	13 757	2 769	
35	5 467		+	Endring i andre tidsavgrensninger	69 329	-19 352	
-6 465	22 943		A =	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	44 159	20 856	
Likvider tilført/brukt på investeringer							
0	0		-	Investering i varige driftsmidler	-109 240	-25 019	
0	0		+	Salg/utgang av varige driftsmidler	17 470	21 106	
713	-100 200		+/-	Endring i finansielle anleggsmidler	-27 783	-16 047	
0	27 390		+/-	Endring i finansielle omløpsmidler	0	389	
0	0		+/-	Endring i andre investeringer, forpliktelser	0	11 472	
713	-72 810		B =	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-119 552	-8 098	
Likvider tilført/brukt på finansiering							
0	0		+/-	Endring i kortsiktig gjeld kredittinstitusjon	8 344	-16 171	
9 421	42 306		+/-	Endring i langsiktig gjeld	12 130	-4 676	
0	0		-	Utbetaling av utbytte	-447	-574	
0	0		+	Innbetaling av egenkapital	0	0	
0	0		-	Kapitalnedsettelse	0	0	
0	0		+/-	Andre endringer i egenkapital	48 906	5 125	
9 421	42 306		C =	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	68 934	-16 297	
3 670	-7 561		A+B+C =	Netto kontantstrøm gjennom året	-6 459	-3 539	
5 398	9 068		+	Likviditetsbeholdning 01.01	32 850	36 389	
9 068	1 507		=	Likviditetsbeholdning 31.12	26 391	32 850	

NOTER

NOTE 1

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskaps-skikk.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og alle selskaper der morselskapet direkte eller indirekte har bestemmende innflytelse. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet utarbeides etter ensartede prinsipper, ved at datterselskap følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på konsernets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. For konsernet er det er tillagt merverdier på prosjekter og fast eiendom. Eventuell mer- eller mindreverdi i forhold til bokførte verdier i selskapsregnskapene for ikke identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill i konsernregnskapet. Mer- og mindreverdier avskrives på samme måte som underliggende regnskapsførte verdier i selskapsregnskapet. Tilknyttede selskaper er vurdert etter egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Datterselskap/tilknyttet selskap som er besluttet solgt er ikke konsolidert i konsernet. Disse selskapene klassifiseres som omløpsmidler og følger vurderingsregler for omløpsmidler. Datterselskap/tilknyttet selskap som er ansett som uvesentlige for konsernet er ikke konsolidert. Disse selskapene fremkommer i note 8 og 9.

Datterselskap/tilknyttet selskap

I konsernregnskapet vurderes tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden. Andelen av resultatet er basert på resultatet etter skatt i det underliggende selskap

med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

Datterselskaper og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Kostmetoden innebærer at investeringen er vurdert til anskaffelseskost med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når antatt gjenvinnbart beløp er lavere enn balanseført beløp. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. I tilknyttede selskaper er utbytte inntektsført samme år som det er avsatt i det tilknyttede selskapet forutsatt at det er sannsynlig at utbytte vil mottas. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen. Datterselskap/tilknyttet selskap som er besluttet solgt er ikke konsolidert i konsernet. Disse selskapene klassifiseres som omløpsmidler og følger vurderingsregler for omløpsmidler.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Konserninterne gevinster elimineres og aktiveres som uopptjent inntekt for konsernet under regnskapslinjen "Uopptjent inntekt". Gevinst ved salg av aksjer medtas under salgsinntekter.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt

beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varebeholdninger/ Prosjekter i egen regi

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Anskaffelseskost tilordnes etter FIFO-prinsippet. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans. Prosjekter i egen regi er ført som omløpsmiddel i balansen. Prosjektene er vurdert til anskaffelseskost eller til virkelig verdi hvis denne er lavere.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmidlet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er vurdert etter kursen ved regnskapsårets slutt.

Kortsiktige plasseringer

Kortsiktige plasseringer (aksjer og andeler vurdert som omløpsmidler) vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27 % og 22 % i Sverige på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Salg av aksjer i datterselskap

Ved salg av aksjer i datterselskap elimineres den regnskapsmessige gevinsten ved salg. Innbetalt vederlag fra minoritet blir fordelt på kapitalutvidelse tilført majoritet og økt verdi på minoritetens andel i datterselskapet. Opprinnelig goodwill/merverdi knyttet til de realiserte aksjene opprettholdes. Minoritet overtar da en andel av goodwill/merverdi fra majoritet. Minoritetens resultatandel reduseres tilsvarende med avskrivninger på goodwill knyttet til minoritetens andel.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter og bankinnskudd.

Bruk av estimater

Utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapskikk forutsetter at ledelsen benytter estimater og forutsetninger som påvirker resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt opplysninger om usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen. Betingede tap som er sannsynlige og kvantifiserbare, kostnadsføres løpende.

Resultatdisponering

Resultatdisponeringen vises i resultatregnskapet og i note 15.

NOTE 2 | BANKINNSKUDD

Morselskap			Konsern	
2014	2015	Bundne midler	2015	2014
238	239	Skattetrekksmidler	686	561

NOTE 3 | ENKELTRANSASJONER

Konsernet har i 2015 ikke gjennomført vesentlige enkeltransaksjoner.	0
--	---

NOTE 4 | SALGSINNTEKTER

Morselskap			Konsern	
2014	2015	Virksomhetsområde	2015	2014
0	0	Detailhandel	1 278 382	1 116 781
0	0	Utleie fast eiendom	12 305	13 594
0	0	Prosjektinntekter	447	967
0	0	Salg av aksjer	0	11 517
0	0	Konsulentvirksomhet	1 525	2 900
0	0	Annen driftsinntekt	0	1 082
0	0	Sum	1 292 660	1 146 841

Morselskap			Konsern	
2014	2015	Geografisk fordeling	2015	2014
0	0	Norge	13 333	27 554
0	0	Sverige	1 279 326	1 119 287
0	0	Sum	1 292 660	1 146 841

NOTE 5 | LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, LÅN TIL ANSATTE OG GODTGJØRELSE TIL REVISOR

Morselskap			Konsern	
2014	2015	Lønnskostnader	2015	2014
3 897	3 965	Lønninger	105 902	90 312
629	591	Arbeidsgiveravgift	29 784	25 300
169	179	Pensjonskostnader	4 863	4 206
674	1 558	Andre ytelser	4 286	4 201
5 369	6 294	Sum	144 835	124 019

2	2	Gjennomsnittlig antall årsverk	249	217
---	---	--------------------------------	-----	-----

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styreleder	Styret
Lønn	1 899	2 049	300
Andre ytelser	30	29	0
Sum	1 928	2 078	300

Morselskap			Konsern	
2014	2015	Godtgjørelse til revisor	2015	2014
110	104	Revisjon	993	891
39	49	Andre tjenester	579	452
149	153	Sum	1 572	1 343

Selskapet og konsernet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets og konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 6 | VARER OG PROSJEKTER

Morselskap			Konsern	
2014	2015	Varer	2015	2014
0	0	Prosjekter i egen regi	62 919	11 919
0	0	Lager av innkjøpte varer for videresalg	91 990	73 990
0	0	Sum	154 908	85 909

NOTE 7 | VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	Sum morselskap
Anskaffelseskost pr. 01.01	395	395
Tilganger	0	0
Avganger	0	0
Anskaffelseskost pr. 31.12	395	395

Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	276	276
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0
Balanseført pr. 31.12	120	120

Årets avskrivninger	75	75
Årets nedskrivninger	0	0

Avskrivningsplan	Lineær	
Økonomisk levetid (år)	3-5	

Varige driftsmidler	Lisenser	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, verk- tøy o.l.	Goodwill	Sum konsern
Anskaffelseskost pr. 01.01	471	180 644	169 509	127 320	477 943
Tilganger	236	67 560	41 444	0	109 240
Avganger	0	-28 400	-395	0	-28 795
Anskaffelseskost pr. 31.12	707	219 804	210 557	127 320	558 388

Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	310	41 079	123 304	84 416	249 109
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0	0	0	0	0
Balanseført pr. 31.12	396	178 726	87 253	42 904	309 279

Årets avskrivninger	98	6 216	18 996	8 504	33 814
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0

Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid (år)	5	20-50	3-20	5-20	

Avvik mellom tall for avskrivninger i note og resultatregnskap tnok 3 462 skyldes kursdifferanser, da gjennomsnittskurs benyttes i resultatregnskapet mens sluttkurs benyttes i balansen. Oppkjøpt goodwill fra året 2006 og fremover avskrives over 20 år. Avskrivning av goodwill over 20 år gjenspeiler levetiden av investeringen og kontantstrømmen fra investeringen. Avskrivning av goodwill over 20 år er derfor vurdert til å gi et riktigere bilde av investeringen og kontantstrømmen fra investeringen enn avskrivning over 5 år. Svensk goodwill avskrives over 10 år.

LEIE OG LEASINGAVTALER

Morselskap			Konsern	
2014	2015	Leie og leasingavtaler	2015	2014
229	234	Leie av fast eiendom	55 511	53 266
0	0	Leie av inventar og løsøre	3 818	3 498
229	234	Sum	59 329	56 764

NOTE 8 | DATTERSELSKAP, TILKNYTTET SELSKAP M.V.

Selskap i Conceptor AS	Forretnings- kontor	Eierandel	Stemme- andel	Års- resultat	Egenkapital per 31.12	Bokført kostpris
Conceptor Eiendom AS	Asker	100 %	100 %	-6 786	120 741	127 280
Conceptor Næringseiendom AS	Asker	100 %	100 %	20 740	231 284	193 366
Conceptor Forvaltning AS	Asker	100 %	100 %	77	417	2 129
Conceptor Handel AS	Asker	94 %	94 %	26 626	90 762	49 410
Convisto AS	Asker	20 %	20 %	0	1 000	200
Sum				40 656	443 204	372 385

Selskap i konsernet Conceptor AS	Forretningskontor	Eierandel	Stemmeandel
Datterselskap pr 31.12:			
Conceptor Eiendomsutvikling AS	Asker	100 %	100 %
Conceptor Eiendom AS	Asker	100 %	100 %
Conceptor Forvaltning AS	Asker	100 %	100 %
Conceptor Prosjekt AS	Asker	100 %	100 %
Billingstadsletta 13 AS	Asker	100 %	100 %
Skjæret Utvikling AS	Asker	100 %	100 %
Borgestad Utvikling AS	Asker	100 %	100 %
E 18 Kragerø AS	Asker	100 %	100 %
B 11 Parkering AS	Asker	100 %	100 %
Billingstadparken AS	Asker	100 %	100 %
Lundekroken Bolig AS	Asker	100 %	100 %
Dalslandsfastigheter AB	Årjäng	100 %	100 %
Souk Food Market AB	Strömstad	94 %	94 %
Conceptor Handel AS	Asker	94 %	94 %
Eurocash Food AB	Strömstad	94 %	94 %
Eurocash Food i Åmål AB	Åmål	94 %	94 %
Supergott AB	Strömstad	94 %	94 %
Charlottenberg Supermarket AB	Strömstad	94 %	94 %
Strömstad Supermarket AB	Strömstad	94 %	94 %
Töcksfors Supermarket AB	Strömstad	94 %	94 %
Sætre Havn Utvikling AS	Asker	80 %	80 %
Tollbugata 27 Drammen AS	Asker	70 %	70 %
Tilknyttet selskap pr 31.12:			
Exsentra Eiendom Holding AS	Asker	50 %	50 %
Concilia Retail Property AS	Asker	47 %	47 %
Lundekroken Bolig AS	Oslo	25 %	25 %
Lundekroken Drift & Parkering AS	Oslo	25 %	25 %
Bratsberg Gruppen AS	Porsgrunn	50 %	50 %
Bränneriä. 13 AB	Strömstad	50 %	50 %
Brohodet AS	Fredrikstad	50 %	50 %
Vækerø Terasse 6 AS	Asker	50 %	50 %
C&C Prosjektutvikling AS	Asker	50 %	50 %
Nedre Kalbakkvei 90 AS	Asker	50 %	50 %
Nedre Kalbakkvei 90 Holding AS	Asker	50 %	50 %
Convisto AS	Asker	20 %	20 %

Selskapene ovenfor er konsolidert i Conceptor konsern. Der hvor konsernet eier fra 20 % til og med 50 % er egenkapitalmetoden benyttet.

Tilknyttede selskap	Kostpris i konsern	Inngående balanse	Andel årets resultat	Utgående balanse
Exsentra Eiendom AS	0	18 530	-17	18 512
Exsentra Eiendom Holding AS	0	-34 513	829	-33 684
Concilia Retail Property AS	126 406	105 038	11 857	116 895
Lundekroken Bolig AS (til 31.12.2015)	0		4 457	0
Lundekroken Drift & Parkering AS	28	-423	-63	-486
Bratsberg Gruppen AS	28 204	95 473	14 028	109 501
Bränneriä. 13 AB	23	-938	-436	282
Brohodet AS	50	358	86	445
Vækerø Terrasse 6 AS	50		-86	-36
C&C Prosjektutvikling AS	50		1 417	1 467
Nedre Kalbakkvei 90 AS	283		0	283
Nedre Kalbakkvei 90 Holding AS	50		-11	36
Convisto AS	200		0	200
Resultatandel solgte selskaper			-6	0
	155 343	183 525	32 053	213 414

Tilknyttede selskap etter kostmetoden:				
Svensk Eiendomsvekst 1 AS	15 002	15 002		15 002
Svensk Eiendomsvekst 2 AS	21 944	21 944		21 944
Sum	36 947	36 947		36 947
Sum alle tilknyttede selskaper	192 290	220 472	32 053	250 361

Svensk Eiendomsvekst 1 AS og Svensk Eiendomsvekst 2 AS er holdingselskaper og avlegger ikke egne konsernregnskap som kan konsolideres. Aksjene er vurdert til kostpris som er lavere enn andel EK i de respektive selskapene.

NOTE 9 | AKSJER OG ANDELER I ANDRE FORETAK

Morselskap	Eierandel	Anskaffelses kost	Bokført verdi
Torvhallen ANS	1 %	0	0
Internett Access Holding AS	16 %	200	0
Sum		200	0

Selskap i konsernet	Eierandel	Anskaffelses kost	Bokført verdi
Conceptor AS			
<i>Anleggsmidler</i>			
Torvhallen ANS	1 %	0	0
Sum anleggsmidler		0	0

<i>Omløpsmidler</i>			
Internett Access Holding AS	16 %	200	0
Sum omløpsmidler		200	0

Sum anleggsmidler og omløpsmidler		200	0
--	--	------------	----------

NOTE 10 | MELLOMVÆRENDER OG TRANSAKSJONER MED SELSKAP I SAMME KONSERN, TILKNYTTET SELSKAP OG AKSJONÆRER

Mellomværender	2015	Morselskap 2014
Lån til foretak i samme konsern	36 225	63 615
Andre fordringer/ konsernbidrag	24 863	30 110
Annen kortsiktig gjeld	-705	-38
Gjeld morselskap, selskap i samme konsern og aksjonærer	-117 749	-29 681
Sum	-57 366	64 006

Transaksjoner	2015	Morselskap 2014
Inntekt på investering i datter- og tilknyttet selskap	-24 863	-30 110
Driftskostnader	1 081	1 076
Renteinntekt selskap i samme konsern	-3 581	-2 383
Rentekostnader aksjonærer	191	927
Rentekostnad selskap i samme konsern	0	209
Sum - netto transaksjoner nærstående (inntekt)	-27 172	-30 281

NOTE 11 | FORDRINGER MED FORFALL SENERE ENN ETT ÅR

Morselskap				Konsern	
2014	2015	Langsiktige fordringer	2015	2014	
63 615	36 225	Lån til selskap i samme konsern	0	0	
0	0	Lån til tilknyttede selskaper	53 235	7 054	
0	0	Annen langsiktig fordring	3 868	3 706	
63 615	36 225	Sum	57 103	10 760	

NOTE 12 | GJELD MED FORFALL SENERE ENN FEM ÅR

Morselskap				Konsern	
2014	2015	Langsiktig gjeld	2015	2014	
15 241	8 519	Lån fra morselskap og aksjonærer	8 519	15 241	
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	53 898	61 809	
15 241	8 519	Sum	62 417	77 050	

NOTE 13 | GJELD, PANT OG GARANTIER

Morselskap				Konsern	
2014	2015	Gjeld	2015	2014	
0	0	Gjeld som er sikret ved pant og lignende	214 024	175 941	
0	0	Sum	214 024	175 941	

Morselskap				Konsern	
2014	2015	Pant og annen sikkerhetsstillelse	2015	2014	
0	0	Bokførte verdier for eiendeler pantsatt	203 346	171 106	
0	0	For datterselskaper	0	0	
52 500	64 000	For tilknyttede selskaper	64 000	52 500	
0	0	For andre selskaper	0	0	
2 000	2 000	For aksjonær i datterselskap	2 000	2 000	
0	0	Företagsintekningar (Sverige)	139 632	116 508	
0	0	Ansvarsforbindelser (Sverige)	3 746	63	

I tillegg er det stillet sikkerhet/garanti for tilknyttede selskap på tnok 20 000 pr 31.12.2015. Disse garantiene er opphørt i 2016. Selskapets og konsernets kausjons- og sikkerhetsstillelser er i hovedsak også sikret med pant i fast eiendom og aksjer i underliggende selskaper.

NOTE 14 | SKATT

Morselskap			Konsern	
2014	2015	Årets skattekostnad	2015	2014
0	0	Feil i tidligere år	0	29
0	0	Betalbar skatt	3 812	6 410
0	0	Endring utsatt skatt	4 835	5 167
0	0	Sum	8 647	11 606

Morselskap			Konsern	
2014	2015	Skattepliktig resultat	2015	2014
23 121	17 610	Resultat før skattekostnad	34 209	24 645
5 062	39	Permanente forskjeller	4 306	27 979
-5 021	29	Endring i midlertidige forskjeller	-21 189	-23 486
0	-10 678	Benyttet fremførbart underskudd	0	0
-30 000	-7 000	Mottatt konsernbidrag	0	0
0	0	Ytet konsernbidrag	0	0
-6 838	0	Sum	17 327	29 138

Morselskap			Konsern	
2014	2015	Midlertidige forskjeller	2015	2014
-53	-82	Anleggsmidler	13 209	10 337
-586	-586	Omløpsmidler	-28 504	-25 697
0	0	Gevinst- og tapskonto	4 701	5 877
0	0	Regnskaps-/ skattemessige avsetninger	-600	-570
-16 449	-5 771	Underskudd til fremføring	-180 262	-167 115
-17 088	-6 440	Sum	-191 455	-177 168
15 889	5 144	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt-/skattefordel	111 232	91 893
-1 199	-1 296	Sum	-80 223	-85 275
27 %	25 %	Skattesats	25 %	27 %
324	324	Utsatt skattefordel	20 061	23 024

Forskjeller i Sverige som ikke kan utlignes mot norsk skatt				
		Netto midlertidige forskjeller	88 010	75 029
		Skatteprosent	22,0 %	22,0 %
		Netto utsatt skatt	19 362	16 506

Utsatt skattefordel er balanseført der det forventes positive skattemessige resultater i fremtidige år gjennom prosjektinntekter og mottak av utbytte eller konsernbidrag. Utsatt skattefordel pålydende TNOK 27 808 er ikke balanseført på grunn av usikkerhet for når fordelen kan utnyttes.

NOTE 15 | EGENKAPITAL

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital pr. 01.01	28 503	21 941	231 666	282 110
Årsresultat			17 610	17 610
Utbytte			0	0
Mor/datter fusjon			0	0
Egenkapital pr. 31.12	28 503	21 941	249 276	299 720

Konsern	Aksjekapital	Fonds	Minoritet	Sum
Egenkapital pr. 01.01	28 503	288 993	15 432	332 927
Årsresultat		21 945	3 617	25 562
Utbytte		0	-497	-497
Gevinst salg aksjer - kontinuitet		39 215	0	39 215
Andre endringer, omregningsdifferanser mm		11 397	-1 706	9 691
Egenkapital pr. 31.12	28 503	361 550	16 846	406 899

NOTE 16 | AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjonær	Antall ordinære aksjer	Pålydende	Aksjekapital	Eierandel	Stemmeandel
ConVarig AS (styrets leder)	21 164	1 205	25 503	89,5 %	89,5 %
Konghelle AS (daglig leder og styremedlem)	2 490	1 205	3 000	10,5 %	10,5 %
Sum	23 654		28 503	100,0 %	100,0 %

Til generalforsamlingen i
Conceptor AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Conceptor AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på kr 17 610 000 og et overskudd i konsernregnskapet på kr 25 562 000. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon om selskapsregnskapet og vår konklusjon om konsernregnskapet.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet for Conceptor AS avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2015 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret og daglig leder har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 26. mai 2016
ERNST & YOUNG AS



Bjørn Baklid
statsautorisert revisor

CONCEPTOR AS
BILLINGSTADSLETTA 13
1396 BILLINGSTAD
TEL: +47 66 77 84 40
FIRMA@CONCEPTOR.NO
WWW.CONCEPTOR.NO