



Conceptor

# ÅRSRAPPORT 2020

ÅRET 2020



MENY 

## ÅRET 2020

Året 2020 ble et svært spesielt år for de fleste. Koronapandemien skapte stor usikkerhet også her i landet, noe som blant annet førte til kraftige reaksjoner i finansmarkedene. Restriksjonene som ble pålagt gjorde at mange bransjer opplevde dramatiske omsetningsfall og sterkt økende arbeidsledighet.

De første månedene frem mot sommeren ble det full brems i transaksjonsmarkedet for næringseiendom, boligsalget stoppet opp, og det ble generelt sett vanskeligere å skaffe til veie fremmedkapital. Krisen som pandemien utløste, ga i sin tur kraftig fall i både korte og lange renter. Dette, og det faktum at økningen i arbeidsledigheten først og fremst var blant de yngre, gjorde at kjøpekraften til de mer etablerte økte kraftig. Fra sommeren kom derfor boligmarkedet tilbake for fullt, og det var stor etterspørsel etter både hytter og kapitalvarer som f.eks. biler. Transaksjonsmarkedet for næringseiendom kom også sterkt tilbake på høsten, og de lave rentene bidro til fallende avkastningskrav og stadig nye prisrekorder.

Konsernet Conceptor kom forholdsvis godt ut av 2020, med årsresultat på kr. 90 millioner. På vårparten var det tilnærmet stillstand i nyboligsalget, men Conceptor hadde ingen nye prosjekter som skulle i markedet da. Det var derfor ikke behov for å vurdere eventuelle utsettelse. I stedet har fremdriften på nye boligprosjekter gått som planlagt. På transaksjonssiden ble det avbrudd og utsettelse for de pågående og planlagte prosessene, men dette fikk man kontroll over og gjennomført fra sommeren og utover høsten.



## CONCEPTOR AS

Conceptor AS er et privat eiet holdingselskap. Selskapet har to forretningsområder; eiendom og finansielle plasseringer.

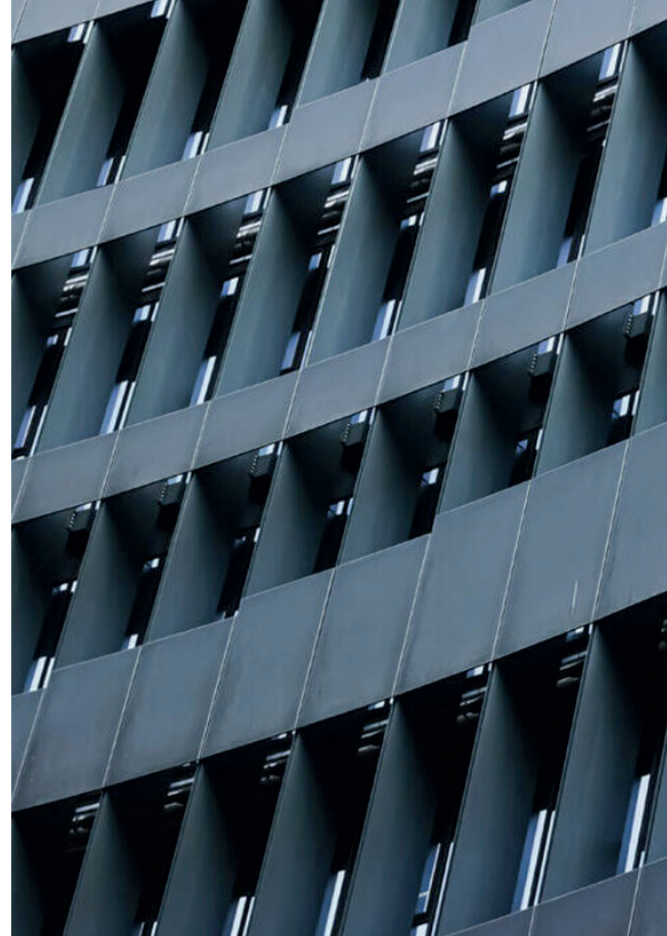
Conceptor AS ble stiftet i 1995. Selskapet har hatt en god økonomisk utvikling og har i dag en solid egenkapital og en sterk plattform å bygge videre på. Konsernets årsresultat for 2020 er kr. 90 millioner.

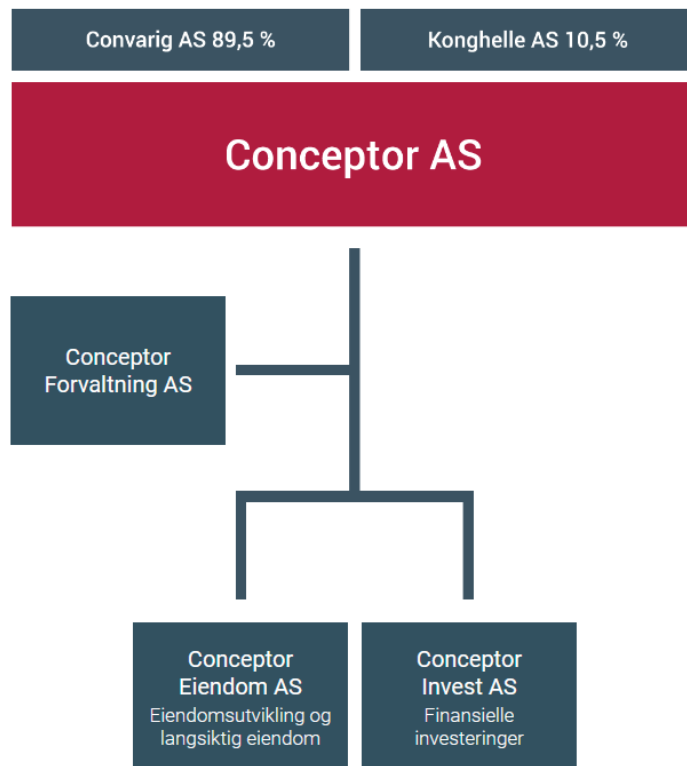
Konsernets engasjement innenfor eiendom er knyttet til utvikling av bolig- og næringseiendom, samt langsiktig drift og forvaltning av egne eiendommer. Conceptor Eiendom AS er morselskapet i eiendomskonsernet. Mange av konsernets pågående utviklingsprosjekter skjer gjennom datterselskaper og i partnerskap med andre aktører.

I sum er Conceptor Eiendom AS engasjert i prosjekter med i underkant av 2.500 boliger under utvikling, samt et potensiale for utvikling av ca. 150.000 m<sup>2</sup> næringseiendom, og eiendom med løpende leieinntekter på ca. kr. 260 millioner.

Conceptor Forvaltning AS leverer tjenester knyttet til selskaps- og eiendomsforvaltning til selskaper i konsernet.

Majoritetseier med 89,5 % av aksjene er Convarig AS som er eiet av Vidar Lyhus og hans nære familie. De resterende 10,5 % innehas av Konghelle AS som er eiet av Ronnie Egeland. Selskapet ledes av administrerende direktør Ronnie Egeland og finansdirektør Asbjørn M. Johansen. Vidar Lyhus er arbeidende styreformann.







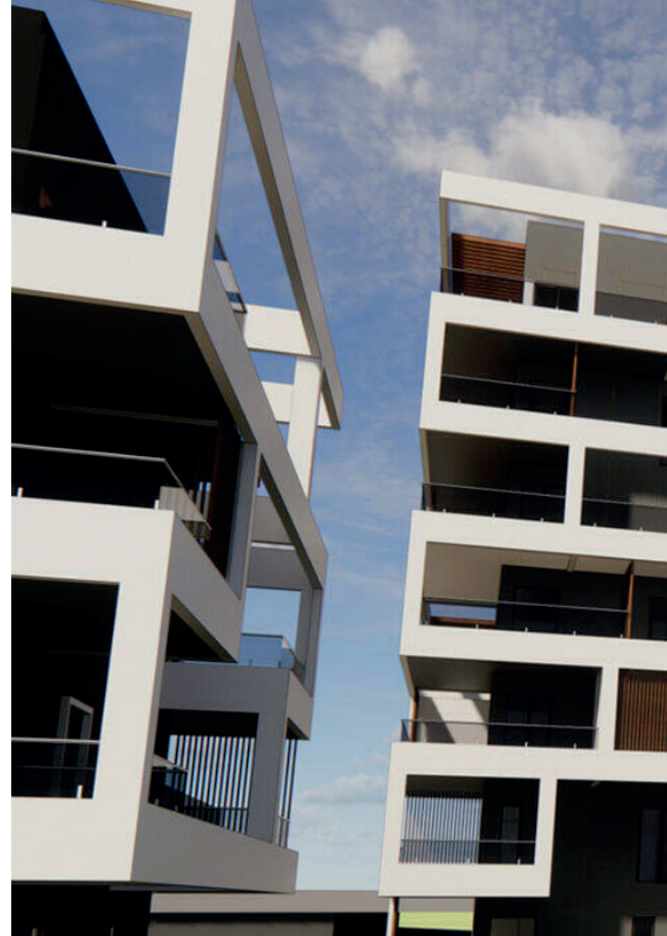
## CONCEPTOR EIENDOM AS

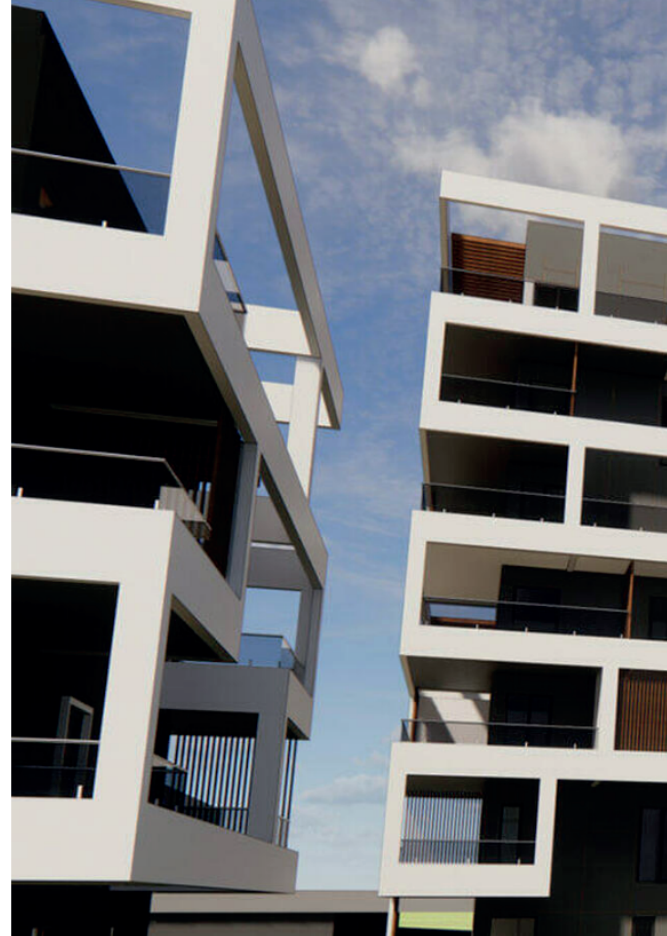
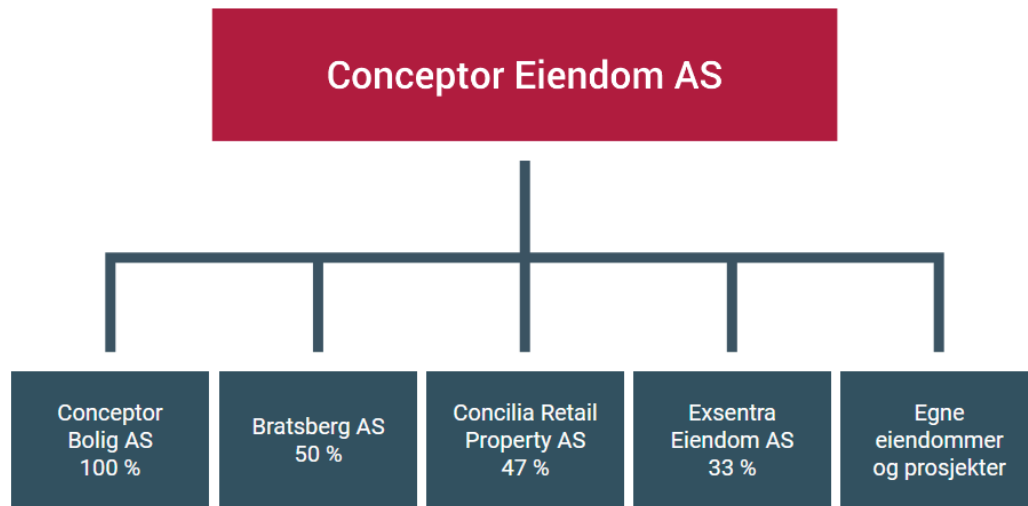
Conceptor Eiendom AS er morselskapet i eiendomskonsernet, og er engasjert i eiendomsutvikling innenfor både næring og bolig.

Prosjektene befinner seg i ulike deler av verdikjeden. Fra erverv eller rettigheter knyttet til råtomter med påfølgende reguleringsarbeider, til gjennomføring av prosjekter eller videreutvikling av eksisterende eiendom.

I tillegg har selskapet eierinteresser i eiendom under forvaltning med løpende leieinntekter på ca. kr. 260 millioner. Conceptor Eiendom AS sin andel av leieinntektene er i overkant av kr. 100 millioner.

Conceptor Eiendom AS har som mål at både egne aktiviteter samt investering og drift i datterselskaper og tilknyttede selskaper, gjøres med henblikk på miljøvennlige løsninger, god folkehelse og god samfunnsøkonomi. Eksempler her er Conceptor Bolig AS som i prosjektutviklingen tilstreber en bærekraftig utnyttelse av tomtearealer, byggematerialer og energi, samt langsiktige miljøvennlige løsninger, og Bratsberg Gruppen AS som er sertifisert Miljøfyrtårnbedrift tilbake fra 2015.







## CONCEPTOR BOLIG AS

Conceptor Bolig AS er et heleid datterselskap i Conceptor-konsernet. Conceptor Bolig AS er morselskap for en rekke datterselskaper, i hovedsak opprettet for å gjennomføre de ulike boligprosjektene. I 2020 solgte konsernet 57 boliger til en verdi av kr. 235 millioner. Per 31.12.2020 hadde konsernet en verdijustert egenkapital på kr. 552 millioner. Til tross for Covid-19 har alle igangsatte prosjekter hatt progresjon som planlagt i 2020.

Konsernet Conceptor Bolig AS har tomter og rettigheter til å oppføre ca. 2.300 enheter alene eller i samarbeid med partnere. Det langsiktige målet er en tomtebank med potensial for 5.000-6.000 enheter totalt, for å understøtte et leveransemål på 500 boliger per år. Det skal skje ved hjelp av en effektiv organisasjon og gjennom skreddersydde prosjekter av høy kvalitet, rask gjennomføring, og solid lønnsomhet.

Det geografiske satsingsområdet er innenfor InterCity-triangelet, men utenfor Oslo. Dette er et strategisk valg i forhold til at tomter er relativt sett dyrere og konkurransen større i og rundt Oslo sentrum. Fokusområder er tettsteder og byer med vekstpotensial i fylkene Viken, Innlandet og Vestfold og Telemark, med nærhet til offentlig kommunikasjon, kollektivknutepunkter og sentrumsfunksjoner. Tomtebanken skal være sentrert innenfor det geografiske satsingsområdet, men med tilstrekkelig spredning for å unngå overeksponering mot enkeltområder.

Målet er at Conceptor Bolig AS skal være en foretrukket samarbeidspartner og avtaker av utviklingstomter innenfor satsingsområdet. Gode og langsiktige samarbeidspartnere er en nøkkelfaktor for å oppnå dette og omfatter blant andre grunneiere og entreprenører. Gjennom gode samarbeids- og utviklingsavtaler med eiendomsutviklere og tomteeiere har konsernet i de fleste tilfeller avtalt utsatt tomteoppgjør. Dette bidrar positivt til likviditet og risiko i prosjektene og for konsernet. Videre åpner det for gode modeller hvor tomteeiere kan ta del i verdiskapningen når prosjektene realiseres.

Konsernet ønsker å være en aktiv bidragsyter til at byggebransjen i Norge styrker sin miljøprofil. Nøkkelelementer i prosjektutviklingen er bærekraftig utnyttelse av tomtearealer, materialer og energi, samt at man tilstreber langsiktige, miljøvennlige løsninger. Nærhet til offentlig kommunikasjon og sentrumsfunksjoner legger til rette for redusert miljøutslipp fra transport.

Conceptor Bolig AS investerer i lokalsamfunn hvor konsernets prosjekter utvikles. I 2020 inngikk Conceptor Bolig AS samarbeid med Asker Cykleklubb i forbindelse med Langenga prosjektet. Her skal Norges Cykleforbund bygge en helt ny sykkelvelodrom i tilknytning til boligprosjektet. Tilsvarende samarbeid har Conceptor Bolig AS med Runar Håndball knyttet til prosjektet Haukerødtunet i Sandefjord, med Falk Håndball som sponsor og støttespiller ved prosjektet Horten Havneby i Horten og med Ull/Kisa Fotball i forbindelse med prosjektet Jessheim Sør i Ullensaker kommune. I tilknytning til Sætre Havn har Conceptor Bolig AS støttet opp om lokalt kulturliv i Hurum.

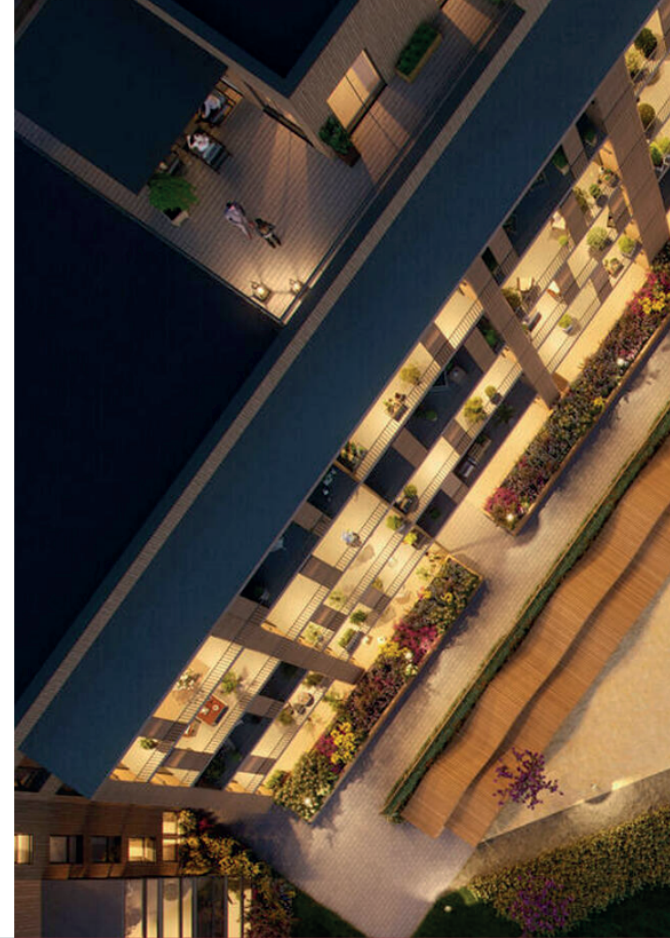
Conceptor Bolig AS har siden oppstarten jobbet aktivt og systematisk med kommunikasjonen i media og i sosiale kanaler - både i forhold til markedet, finansielle målgrupper, rekruttering og øvrige samarbeidspartnere. Kommunikasjon er et sentralt virkemiddel for å differensiere seg, skape troverdighet, bygge tillit og styrke salg.

Konsernet har en tydelig salgsstrategi for markedstilpasning av nye boligprosjekter og videreutvikling av salgsapparatet i takt med veksten. Innenfor satsingsområdet er det til dels vesentlige, lokale markedsforskjeller til tross for begrenset geografisk avstand. Markedstilpasninger for det konkrete prosjektet er derfor avgjørende for å skape interesse og godt salg. Conceptor Bolig AS er også fleksibel i sin tilnærming til type boliger og organisering av eierform for boligkjøperne.

De viktigste operasjonelle målene gjennom året i 2020 har vært å oppnå tilfredsstillende salg i de prosjektene som har blitt lansert i markedet, samt god fremdrift i prosjektene som allerede er igangsatt. Videre har selskapet vurdert en lang rekke nye prosjekter og er i løpende forhandlinger om å ta inn flere i prosjektporteføljen. De samme fokusområdene blir også viktige inn i 2021, hvor det er planlagt flere salgsstarter. 2021 blir også et spennende år for Conceptor Bolig AS.

Conceptor Bolig AS har en organisasjon av høyt kvalifiserte medarbeidere som kan gjennomføre konsernets utviklings- og vekstambisjoner. Fokusområder er effektiv og strømlinjeformet organisering med korte beslutningslinjer og skalerbarhet for vekst. Selskapets ledelse og styre har i snitt mer enn tjue års erfaring fra bransjen eller tilknyttet sine respektive kompetanseområder.

Se årsrapport for 2020 [her](#).  
For mer informasjon, se [conceptorbolig.no](https://conceptorbolig.no)



MENY 

## BRATSBERG AS

Bratsberg AS er et privat konsern som eier, utvikler, forvalter og leier ut eiendommer i Sørøst-Norge. Bratsberg AS er aktive i hele verdikjeden fra prosjektutvikling og bygging til utleie og drift av egne næringseiendommer. Selskapet har seksten ansatte og samarbeider med et nettverk av ledende fagmiljøer for utvikling av nye eiendomsprosjekter.

Konsernet eies av Conceptor Eiendom AS med 50 %. Øygarden Eiendom AS eier de resterende 50 % av selskapet. Gruppen ble etablert i 2004 og har hovedkontor i Porsgrunn.

Ved utgangen av 2020 eier og forvalter konsernet Bratsberg Gruppen ca. 114.000 m<sup>2</sup> kontor-, handels- og logistikeiendom. Det er 280 leietakere fordelt på både mindre og større private og offentlige virksomheter. Dette gir en robust, god, og godt diversifisert leietakerportefølje. Konsernet Bratsberg Gruppen kan bygge ut ca. 40.000 m<sup>2</sup> næringslokaler på eiendommer i eget eie eller på eiendommer med lange opsjonsavtaler. Eiendommene er i all hovedsak ferdig regulert. Utviklingseiendommer i eget eie er ikke belånt. Konsernets bokførte totalbalanse er kr. 1.459 millioner.

Konsernet Bratsberg eier og forvalter egne næringsbygg og utvikler nye næringsbygg og kombinasjonsprosjekter med bolig og næring. Konsernets næringsprosjekter utvikles for eget eierskap og forvaltning. Konsernet er organisert i tre aktivitetsområder: nærings- og utleiebygg i Bratsberg Næringseiendom AS med døtre, utviklingsprosjekter i Bratsberg Utvikling AS og konsernets drift og administrasjon i Bratsberg Eiendom Drift AS.

Bratsberg har hatt høy aktivitet i 2020. Det er foretatt kjøp av næringsbygg og gjennomført nye satsinger i Horten og Porsgrunn sammen med strategiske partnere. I de geografiske områdene hvor Bratsberg er engasjert ser vi gode muligheter for vekst i årene fremover. Konsernet har solid egenkapital og en god økonomisk plattform for videre ekspansjon. I løpet av 2020 ble det inngått flere nye, lange kontrakter, bl.a. med Forbrukertilsynet og Kriminalomsorgen.





## CONCILIA RETAIL PROPERTY

Concilia Retail Property AS 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 2020 er selskapet eier eller deleier av ca. 42.000 m<sup>2</sup> handelseiendom i Sverige, med et samlet utbyggingspotensiale på i ca. 120.000 m<sup>2</sup>. Samtlige eiendommer er ferdig regulert. Selskapets konsoliderte totalbalanse er kr. 245 millioner og egenkapitalen er tilnærmet 100 %.

### Selskapets prosjekter

Concilia Retail Property AS ervervet 50 % av Krokstad Senter i 2017. Krokstad Senter har et handelsareal på 10.200 m<sup>2</sup>, og ligger vis av vis Buskerud Storsenter i Nedre Eiker kommune. Krokstad Senter ble solgt i desember 2020.

Concilia Retail Property AS er eier eller deleier i følgende selskaper og prosjekter i Sverige:

### Charlottenberg Handelspark AB

Første byggetrinn er 10.000 m<sup>2</sup> og fullt utleid. Byggetrinn nummer to er under bygging med Ica Supermarket og Apotek Hjärtat som leietakere, og utgjør ca. 3.600 m<sup>2</sup>. Planlagt åpning av dette byggetrinnet er i oktober 2021. Det er et ytterligere utbyggingspotensial på ca. 5.500 m<sup>2</sup> i et siste byggetrinn. Selskapet eies sammen med Skips AS Tudor, hver med 50 %.

### Töcksfors Handelspark AB

Første byggetrinn er ferdigstilt med ca. 22.000 m<sup>2</sup>. Det er et videre utbyggingspotensial på ca. 32.000 m<sup>2</sup> i nye byggetrinn. 75 % av dette selskapet eies av DNB ASA.

### Strømstad Handelspark AB

I første byggetrinn er det utviklet et veiserviceanlegg for Circle K og en Max Burger. Det er potensial for videre utbygging her på i overkant av 70-80.000 m<sup>2</sup> handel. Concilia Retail Property AS har en eierandel på 100 %.

Se årsrapport for 2020 [her](#).

For mer informasjon, se [concilia.no](https://concilia.no)



MENY ≡

## EXSENTRA EIENDOM AS

Exsentra Eiendom AS med døtre eier og forvalter sentrale kontor- og handelseiendommer i Drammen og Lier. Eiendommene er i hovedsak ferdig utviklet og er under forvaltning med utleie til ulike næringsaktører og kontorbrukere.

Konsernets største leietakerne er Kiwi, Drammen Kommunale Pensjonskasse, Nor Tekstil og Handelsbanken. Exsentra Eiendom AS har i overkant av tretti leietakere. Konsernets leieinntekter er ca. kr. 35 millioner.

Conceptor Eiendom AS eier 33 % av selskapet, og forvaltningen utføres av Conceptor Forvaltning AS. De andre aksjonærene er Pett Kjede og Servicekontor AS og Joh Johannson Eiendom AS med tilsvarende eierandeler.

Se årsrapport for 2020 [her](#).

For mer informasjon, se [exsentra.no](https://www.exsentra.no)





## CONCEPTOR INVEST AS

Conceptor Invest AS har finansielle plasseringer som virksomhetsområde. Selskapet ble stiftet med en startkapital på kr. 100 millioner, og den verdijusterte egenkapitalen er per 31.12.2020 kr. 143 millioner.

Selskapet oppnådde i 2020 en verdijustert avkastning på 23 %. Bokført resultat ble kr. 1,9 millioner som gir en avkastning på 1,8 %. Det er den verdijusterte avkastningen som gir best uttrykk for resultatene i selskapet og en avkastning på 23 % anses som meget bra i et spesielt år. Den verdijusterte avkastningen vil etter hvert vise seg i de bokførte tallene og selskapet forventer et tilfredsstillende resultat, både regnskapsmessig og verdijustert, for 2021.

Total bokført egenkapital per 31.12.2020 er kr. 105 millioner. Tilsvarende er den verdijusterte egenkapitalen kr. 143 millioner.

Investeringsdirektør Håvard Nesheim ble i desember 2020 ansatt i en 90 % stilling i selskapet, mot en tidligere stillingsbrøk på 30 %.

Målet for Conceptor AS er at finansielle plasseringer over tid skal utgjøre en betydelig del av konsernets virksomhet, dels gjennom overføringer fra eiendomsvirksomheten og dels gjennom avkastningen i selskapet. Hensikten med å opprette virksomhetsområdet var i hovedsak at ikke alle konsernets midler skulle være investert i eiendom og at konsernet ville oppnå en form for risikodiversifisering ved å plassere noe av kapitalen i andre virksomheter enn eiendom. Det er også lettere å foreta raske disposisjoner i det finansielle markedet enn i eiendomsmarkedet, slik at man i større grad kan tilpasse konsernets risikotaking i forhold til egne forventninger.

Mot slutten av 2020 gikk Conceptor Invest AS ut av hedgefond. Dette spesielt som følge av at det ga mindre oversikt over selskapets netto eksponering i enkeltaksjer.

Conceptor Invest AS investerer ikke direkte i rente-instrumenter. Det innebærer at forvaltningen av såkalte høyrente-obligasjoner blir foretatt av eksterne rentefond. Disse høyrentefondene har investeringer i obligasjoner med en relativt høy risiko, og derfor også betydelig høyere kupongrenter.

Oslo Børs hadde et meget turbulent år i 2020, men med en meget sterk avslutning på året endte Oslo Børs med en oppgang på 3,5 % for året totalt. Det var den sterke sluttspurten som medførte at avkastningen ble positiv for året. Pandemien førte til at det norske aksjemarkedet falt med tilnærmet 30% i første kvartal. Etter hvert som den største frykten ga seg begynte imidlertid markedet å stige igjen for å ende året opp med de nevnte 3,5 %. Enorme statlige tiltakspakker i form av ekspansiv penge- og finanspolitikk medvirket til at økonomien begynte å vokse etter det dramatiske fallet i begynnelsen av året.

Markedene var etter mange ulike vurderingskriteringer, allerede høyt priset ved inngangen til 2020. Den høye prisingen innebar at Conceptor Invest AS kun hadde plassert en liten andel direkte i aksjemarkedet ved inngangen til 2020. Den høye prisingen av aksjemarkedet, samt pandemien, forårsaket at første kvartal 2020 ble et av de mest dramatiske kvartaler man noen gang har sett.

Som følge av den lave initielle risikotakingen var Conceptor Invest AS godt posisjonert for det sterke fallet i første kvartal. Selskapet klarte seg derfor meget godt under turbulensen, men usikkerheten var imidlertid så stor at selskapet i liten grad økte sin risikoeksponering gjennom kvartalet. Sett i ettertid skulle selskapet selvfølgelig ha økt aksjeandelen kraftig, men på dette tidspunkt var konsekvensene av pandemien så usikre at den forsiktige risikotakingen ble opprettholdt.

Selskapet ser relativt lyst på 2021, men har allikevel en god andel kontanter for å kunne dra fordel av eventuelle korreksjoner i markedet. Gitt den høye usikkerheten som råder innen verdensøkonomien og kapitalmarkedene kan markedskorreksjoner anses som sannsynlig.



MENY ≡

## STYRET



Vidar Lyhus



Jon Skjørshammer



Håvard Nesheim



Lisette Lyhus



Ronnie Egeland

## VIDAR LYHUS



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 eiendomsselskaper, blant annet gjennom Profier-gruppen og senere i regi av Conceptors selskaper.

Vidar Lyhus

Jon Skjørshammer

Håvard Nesheim



Lisette Lyhus



Ronnie Egeland



## JON SKJØRSHAMMER



Jon Skjørshammer er forretningsadvokat og partner i Kvale Advokatfirma. Han bistår norske og utenlandske virksomheter innen fast eiendom, energi, handel, bank og finans og har flere styreverv i bedrifter innen disse sektorer. Foruten generell forretningsjuridisk rådgivning er han spesialisert innenfor restrukturering og insolvens og fungerer ofte som bostyrer i konkurs.



Vidar Lyhus

Jon Skjørshammer

Håvard Nesheim

Lisette Lyhus

Ronnie Egeland

# HÅVARD NESHEIM



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, 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. Fra 2017 er Nesheim også engasjert som investeringsdirektør i Conceptor Invest AS.



Lisette Lyhus

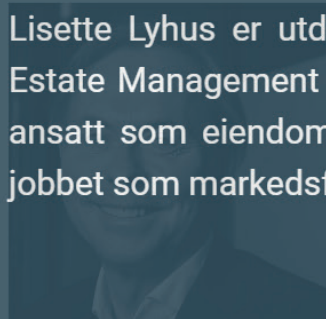


Ronnie Egeland

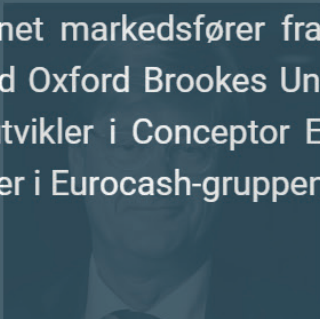
## LISETTE LYHUS



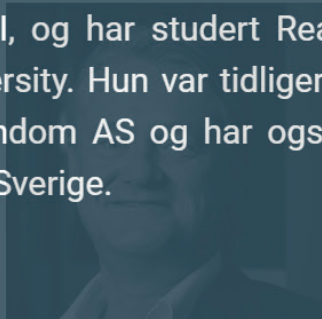
Lisette Lyhus er utdannet markedsfører fra BI, og har studert Real Estate Management ved Oxford Brookes University. Hun var tidligere ansatt som eiendomsutvikler i Conceptor Eiendom AS og har også jobbet som markedsfører i Eurocash-gruppen i Sverige.



Vidar Lyhus



Jon Skjørshammer



Håvard Nesheim



Lisette Lyhus



Ronnie Egeland



## RONNIE EGELAND



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.



Vidar Lyhus

Jon Skjørshammer

Håvard Nesheim

Lisette Lyhus

Ronnie Egeland

## STYRETS ÅRSBERETNING

Conceptor AS er et privat eid holdingselskap. Selskapet er engasjert innenfor virksomhetsområdene eiendom og finansiell forvaltning. Selskapets hovedkontor er på Billingstad i Asker.

Eiendomsvirksomheten utøves gjennom det 100 % eide datterselskapet Conceptor Eiendom AS, og består av en egen portefølje av eiendomsselskaper og -prosjekter. Conceptor Bolig AS eies med 100 %. I tillegg eier selskapet 50 % av Bratsberg AS som utvikler og forvalter en rekke sentrale eiendommer i Porsgrunn og Skien, bl.a. de tidligere anleggene etter Porsgrunds Porselænsfabrik i Porsgrunn og Norske Skog på Klosterøya i Skien. Konsernet eier også 47 % i Concilia Retail Property AS som utvikler handelparker i Norge og Sverige. Videre eies 33 % av Exsentra Eiendom AS som investerer i eiendom i Drammen og Lier.

Den finansielle forvaltningen utøves gjennom selskapet Conceptor Invest AS.

For ytterligere informasjon om selskapets virksomhet henvises det til selskapets nettsider, [www.conceptor.no](http://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 -6.846 og TNOK 75.120. Selskapets andel egenkapital er 100 % per 31.12.2020 mot 99 % per samme dato i 2019. Tilsvarende for konsernet er andel egenkapital 48 % mot 46 % per 2019. Selskapets viktigste målsettinger i de nærmeste årene 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 påkrevd. 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.

Utbruddet av COVID-19 kan gi utfordringer for selskapets og konsernets drift fremover. På nåværende tidspunkt går byggeplassene som normalt, med noen varsler om mulige forsinkelser fra entreprenører. Videre har det vært en del henvendelser fra leietakere som har ønske om husleiereduksjon eller husleieutsettelse. Implikasjonene av COVID-19 er foreløpig vanskelig å forutsi. Dersom dagens situasjon blir langvarig vil det kunne gi større utfordringer for selskapet og konsernet.

Det har ikke inntrådt andre forhold etter årsskiftet som har vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapets og konsernets stilling som vist i regnskapet, eller som vesentlig påvirker styrets oppfatning av selskapets og konsernets fremtidsutsikter. Styret mener at selskapets og konsernets virksomhet i 2021 vil gi tilfredsstillende resultater. Styret forventer ikke vesentlige endringer i markedet for de enkelte virksomhetsområdene de nærmeste årene.

Ved regnskapsårets slutt var det to ansatte i selskapet. I 2020 har det vært utført sytten årsverk i konsernet. Blant de ansatte er det ca. 85 % menn, og både selskapet og konsernet søker å likebehandle kjønnene. Selskapet og konsernet arbeider aktivt for å fremme likestilling og likeverd og forhindre diskriminering og har fokus på disse områdene både ved rekruttering, fastsettelse 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 2020. Styret anser at selskapet og konsernet har et godt arbeidsmiljø og det er ikke gjort betydelige nye tiltak for å forbedre miljøet i 2020. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020. Styret er ikke kjent med at det har forekommet noen form for diskriminering i selskap eller konsern. I styret sitter fire menn og en kvinne.

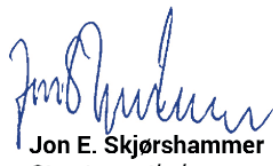
Selskapet og konsernet har ingen pågående FOU-aktiviteter utover eiendomsutvikling.

Etter styrets oppfatning har selskapets virksomhet 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 15. APRIL 2021 / I STYRET FOR CONCEPTOR AS:



Vidar Lyhus  
Styreleder



Jon E. Skjørshammer  
Styrets nestleder



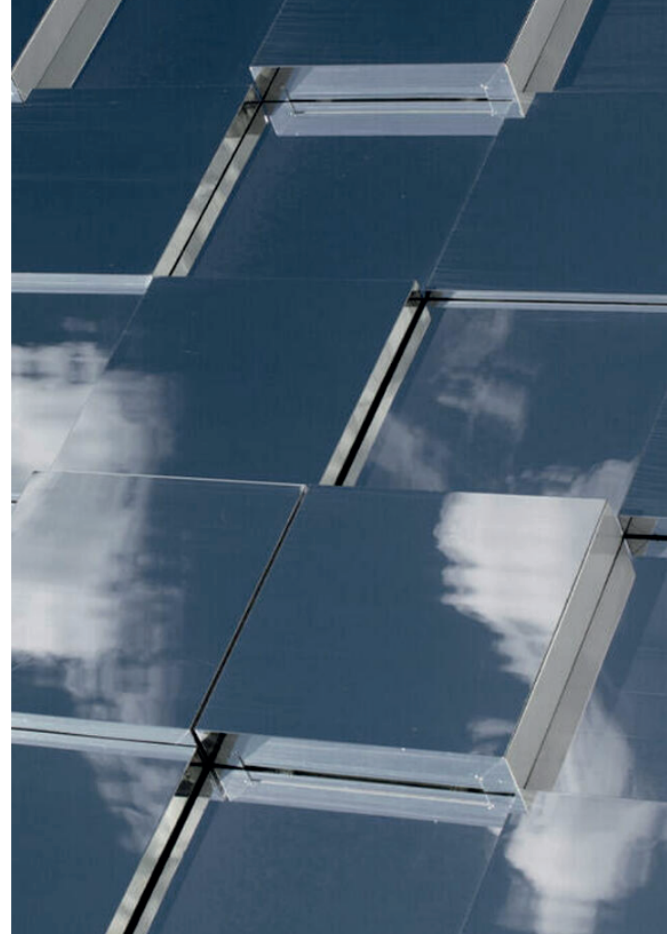
Håvard Nesheim  
Styremedlem



Lisette Lyhus  
Styremedlem



Ronnie Egeland  
Daglig leder/  
styremedlem



MENY 

# SELSKAPS- OG KONSERNREGNSKAP

Resultatregnskap

Balanse pr. 31. desember

Kontantstrømoppstilling

Noter 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18



# RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP				KONSERN	
2020	2019	Beløp i TNOK	Note	2020	2019
		<b>Driftsinntekter</b>			
-	4 428	Salgsinntekt	2, 10	548 054	202 416
-	<b>4 428</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>548 054</b>	<b>202 416</b>
		<b>Driftskostnader</b>			
-	-	Varekostnad		428 033	153 573
4 778	5 794	Lønnskostnad	3	16 912	17 335
27	33	Avskrivning	4	9 312	7 473
2 208	2 194	Annen driftskostnad	3, 10, 13	17 883	13 886
<b>7 013</b>	<b>8 021</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>472 140</b>	<b>192 266</b>
<b>-7 013</b>	<b>-3 593</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>75 914</b>	<b>10 150</b>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
-	-	Inntekt på investering i datterselskap og tilkn. selskap	5, 6, 10	5 023	-5 261
9	1 126	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	10	-	-
222	-	Annen finansinntekt		488	342
-	436	Annen renteinntekt		3 020	814
-	-	Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi	14	-1 992	7 979
-	-	Nedskrivning av finansielle eiendeler		-1 083	1 083
63	129	Annen finanskostnad		1 867	1 786
-	-	Annen rentekostnad		6 549	4 768
167	1 433	Netto finansposter		-794	-3 763
<b>-6 846</b>	<b>-2 161</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>75 120</b>	<b>6 387</b>
-	-	Skattekostnad på ordinært resultat	15	-15 093	651
<b>-6 846</b>	<b>-2 161</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>90 213</b>	<b>5 737</b>
		<b>Fordeling</b>			
		Majoritetsinteresser	16	90 273	5 920
		Minoritetsinteresser	16	-60	-184
		<b>Overføringer og disponeringer</b>			
-6 846	-2 161	Overføringer annen egenkapital	16		
<b>-6 846</b>	<b>-2 161</b>	<b>Sum</b>			



BALANSE PR. 31. DESEMBER

MORSELSKAP				KONSERN	
2020	2019	Beløp i TNOK	Note	2020	2019
		ANLEGGSMIDLER			
		Immaterielle eiendeler			
324	324	Utsatt skattefordel	15	-	-
324	324	Sum immaterielle eiendeler		-	-
		Varige driftsmidler			
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	253 930	244 708
-	-	Maskiner og anlegg	4	8 938	7 569
72	99	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4	727	890
72	99	Sum varige driftsmidler		263 595	253 166
		Finansielle anleggsmidler			
425 567	426 113	Investering i datterselskap	5	-	-
3 297	3 297	Investering i tilknyttet selskap	6	321 800	281 130
-	-	Investering i aksjer og andeler	14	28 190	9 075
-	-	Lån til tilknyttet selskap	9, 11	16 390	6 533
241	256	Lån til foretak i samme konsern	9, 11	-	-
-	-	Andre fordringer	11	8 394	1 862
429 105	429 665	Sum finansielle anleggsmidler		374 774	298 599
429 500	430 088	Sum anleggsmidler		638 369	551 766
		OMLØPSMIDLER			
-	-	Prosjekter i arbeid	7	590 047	535 269
		Fordringer			
-	-	Kundefordringer		9 201	3 883
6 313	1 517	Andre fordringer	9	52 457	89 176
6 313	1 517	Sum fordringer		61 658	93 060
		Investeringer			
-	-	Markedsbaserte aksjer og andre finansielle instrumenter	14	29 998	52 504
-	-	Sum investeringer		29 998	52 504
2 006	39 471	Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	167 847	150 219
8 320	40 988	Sum omløpsmidler		849 551	831 052
437 820	471 076	Sum eiendeler		1 487 920	1 382 818
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
28 503	28 503	Aksjekapital	16, 17	28 503	28 503
21 941	21 941	Overkurs	16	-	-
50 444	50 444	Sum innskutt egenkapital		28 503	28 503
		Opptjent egenkapital			
385 947	417 793	Annen egenkapital	16	659 143	595 626
385 947	417 793	Sum opptjent egenkapital		659 143	595 626
-	-	Minoritetsinteresser	16	29 395	7 128
436 391	468 238	Sum egenkapital		717 041	631 257
		GJELD			
		Avsetninger for forpliktelser			
-	-	Utsatt skatt	15	3 606	-
-	-	Sum avsetninger for forpliktelser		3 606	-
		Annen langsiktig gjeld			
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	569 966	559 957
-	1 609	Øvrig langsiktig gjeld	9, 11	5 139	7 093
-	1 609	Annen langsiktig gjeld		575 105	567 050
		Kortsiktig gjeld			
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	81 126	60 612
171	91	Leverandørgjeld		31 513	21 704
543	613	Skyldige offentlige avgifter		3 205	2 454
714	525	Annen kortsiktig gjeld	9	76 325	99 741
1 428	1 230	Sum kortsiktig gjeld		192 169	184 511
1 428	2 838	Sum gjeld		770 879	751 561
437 820	471 076	Sum egenkapital og gjeld		1 487 920	1 382 818

TORS DAG 31. DESEMBER 2020 / BILLINGSTAD, 15. APRIL 2021

  
Vidar Lyhus  
Styreleder

  
Jon E. Skjørshammer  
Styrets nestleder

  
Håvard Nesheim  
Styremedlem

  
Lisette Lyhus  
Styremedlem

  
Ronnie Egeland  
Daglig leder/  
styremedlem



# KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019	Beløp i TNOK	2020	2019
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>				
-6 846	-2 161	Resultat før skattekostnad	75 120	6 387
-	-	Resultatandel etter egenkapitalmetoden	-5 023	5 261
27	33	Ordinære avskrivninger	9 312	7 473
-	-	Gevinst/tap ved salg av aksjer og anleggsmidler	-7 013	-4 781
-	-	Endring i prosjekter i arbeid	-54 778	-235 136
-	-	Endring i kunder	-5 317	9 557
80	-168	Endring i leverandører	9 809	-20 138
-9 133	-4 498	Endring i andre tidsavgrensninger	16 394	44 285
<b>-15 871</b>	<b>-6 794</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>38 503</b>	<b>-187 091</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>				
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-19 796	-91 571
-	32 442	Endring finansielle anleggsmidler	-2 851	-3 533
-	-	Endring finansielle omløpsmidler	-6 797	-6 806
-	-937	Kapitalinnskudd/-uttak	-	-937
-	9 400	Mottatt utbytte	-	-
<b>15</b>	<b>40 905</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-29 444</b>	<b>-102 848</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>				
-1 609	-8 498	Endring i langsiktig gjeld	8 055	345 326
-	-	Endring i kortsiktig gjeld kredittinstitusjon	20 513	5 660
-20 000	-20 000	Utbetaling av utbytte	-20 000	-20 600
<b>-21 609</b>	<b>-28 498</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>8 568</b>	<b>330 386</b>
-37 465	5 613	Netto endring i likvider i året	17 627	40 447
39 471	33 858	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.	150 219	109 772
<b>2 006</b>	<b>39 471</b>	<b>Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.</b>	<b>167 847</b>	<b>150 219</b>



# NOTE 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet og alle selskaper der morselskapet har bestemmende innflytelse. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet. Se for øvrig note 5.

Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Eventuell goodwill avskrives over forventet levetid. Eventuell negativ goodwill inntektsføres over forventet reverseringsperiode.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører.

## Datterselskap

Datterselskapene vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrullet investeringens verdi i balansen.

## Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Gevinst ved salg av aksjer og utbytte medtas under salgsinntekter.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, 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. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. 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.

## Prosjekter i arbeid – fullført kontraktsmetode

Langsiktige tilvirkningskontrakter inntektsføres når kontrakten er fullført. Påløpte kostnader balanseføres som varelager. Kontraktens inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, det vil si når risiko og kontroll er overdratt motparten. Prosjekter i arbeid verdsettes til full tilvirkningskost inkludert renter.

## Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske 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 driftsmiddelet 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.

## Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

## Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig 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.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

## Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den indirekte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

## Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

## NOTE 2 SALGSINNTEKTER

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019	Pr. virksomhetsområde	2020	2019
-	-	Utleie fast eiendom	21 472	11 944
-	-	Prosjektinntekter	450 914	174 440
-	-	Salg av virksomhet	25 990	1 278
-	-	Konsulentvirksomhet	6 889	7 217
-	-	Annen driftsinntekt	3 657	2 081
-	28	Gevinst ved salg av aksjer	38 859	5 035
-	4 400	Utbytte og konsernbidrag	273	422
-	<b>4 428</b>	<b>Sum</b>	<b>548 054</b>	<b>202 416</b>

		Geografisk fordeling		
-	4 428	Norge	548 054	202 416
-	<b>4 428</b>	<b>Sum</b>	<b>548 054</b>	<b>202 416</b>



## NOTE 3 LØNNSKOSTNAD, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE OG GODTGJØRELSE TIL REVISOR

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019	Lønnskostnader	2020	2019
3 623	4 563	Lønn	22 788	18 701
568	722	Arbeidsgiveravgift	3 291	2 885
219	210	Pensjonskostnader	1 152	917
368	299	Andre lønnsrelaterte ytelser	1 449	1 004
-	-	Aktivert på prosjekter i arbeid	-11 768	-6 171
<b>4 778</b>	<b>5 794</b>	<b>Sum</b>	<b>16 912</b>	<b>17 335</b>

Gjennomsnittelig antall årsverk i regnskapsåret er to i morselskapet og 17,2 i konsernet.

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styreleder	Styret
Lønninger	2 610	1 138	350
Andre ytelser	44	22	-
<b>Sum</b>	<b>2 653</b>	<b>1 161</b>	<b>350</b>

MORSELSKAP		KONSERN
2020	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020
129	Lovpålagt revisjon	644
74	Andre tjenester	589

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



## NOTE 4 VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAP		
Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar og verktøy	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	245	245
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>245</b>	<b>245</b>
Akk. Avskrivning 31.12.	174	174
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>72</b>	<b>72</b>
Årets avskrivninger	27	27
Avskrivningsplan	Lineær	
Økonomisk levetid	3-5 år	

KONSERN				
Varige driftsmidler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Driftsløsøre, inventar og verktøy	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	294 237	7 998	2 263	304 499
Tilganger	17 919	1 807	70	19 796
Avganger	-	-	-353	-353
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>312 156</b>	<b>9 806</b>	<b>1 981</b>	<b>323 943</b>
Akk. Avskrivning 31.12.	58 226	868	1 254	60 347
<b>Balanseført verdi 31.12.</b>	<b>253 930</b>	<b>8 938</b>	<b>727</b>	<b>263 595</b>
Årets avskrivninger	8 697	438	178	9 312
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	20-50 år	20 år	3-20 år	

Tomter avskrives ikke.

## NOTE 5 DATTERSELSKAP

Selskaper i Conceptor AS	Kontor	Eier-/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.
Conceptor Forvaltning AS	Asker	100 %	1 413
Conceptor Handel AS	Asker	94 %	3 408
Conceptor Invest AS	Asker	100 %	100 100
Conceptor Eiendom AS	Asker	100 %	320 646
<b>Sum bokført verdi i morselskapet</b>			<b>425 567</b>

Selskaper i konsernet Conceptor AS			
Conceptor Eiendom AS	Asker	100 %	
Conceptor Forvaltning AS	Asker	100 %	
Brani Produksjon AS	Asker	100 %	
Conceptor Invest AS	Asker	100 %	
Billingstadsletta 13 AS	Asker	100 %	
Billingstadsletta 11 Parkering AS	Asker	100 %	
Lundekroken Bolig AS	Asker	100 %	
Souk Food Market AB	Strömstad	94 %	
Conceptor Handel AS	Asker	94 %	
Conceptor Bolig AS	Asker	100 %	
Bugten AS	Asker	100 %	
Indre Havneby Bolig AS	Asker	100 %	
Jessheim Sør Bolig AS	Asker	100 %	
Klosterøya Bolig AS	Asker	100 %	
Langenga Bolig AS	Asker	100 %	
Sætre Havn Utvikling AS	Asker	100 %	
Sætre Havn Utvikling 2 AS	Asker	100 %	
Byporten Jessheim Bygg Sør AS	Asker	100 %	
Haukerød Bolig AS	Asker	100 %	
Sætre Havn Utvikling 3 AS ***	Asker	80 %	
Sætre Havn Næring AS	Asker	80 %	
Sætre Varmesentral AS	Asker	80 %	
Bankløkka Eiendomsutvilling AS **	Asker	100 %	
Edvardsløkka Bolig AS **	Asker	55 %	
Indre Havneby AS *	Horten	51 %	

\* Investeringen i Indre Havneby AS er vurdert til å være uvesentlig for konsernet og er derfor ikke konsolidert.

\*\* Bankløkka Eiendomsutvikling AS og Edvardsløkka Bolig AS er anskaffet hhv. 30.04.2020 og 08.10.2020.

\*\*\* Sætre Havn Utvikling 3 AS er stiftet i forbindelse med fisjon i Sætre Havn Utvikling 2 AS.



NOTE 6 TILKNYTTET SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

MORSELSKAP

Selskaper i Conceptor AS	Kontor	Eier-/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.
Brani AS	Lierskogen	29 %	3 297
Sum bokført verdi i morselskapet			3 297

Selskaper i konsernet Conceptor AS			
Exsentra Eiendom AS	Asker	33 %	
Concilia Retail Property AS	Asker	47 %	
Krokstad Eiendomsinvest AS	Billingstad	25 %	
Brani AS	Lierskogen	29 %	
Bratsberg AS	Porsgrunn	50 %	
Klosterøya Vest AS	Porsgrunn	35 %	
Credo Invest nr. 12 AS	Oslo	25 %	
Spikkestad Bolig AS	Røyken	50 %	
Vangsvegen Bolig AS *	Asker	51 %	
Vangsvegen Næring AS *	Asker	51 %	

Merverdianalyse	Brani AS	Concilia Retail Property AS	Bratsberg AS	Exentra Eiendom AS
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	787	126 406	31 952	40 750
Merverdi	1 363	-	-	-
Anskaffelseskost	2 150	126 406	31 952	40 750

Beregning av årets resultatandel				
Andel årets resultat	-1 649	3 897	2 272	1 607
Korrigering tidligere år	-	-	-	-
Avskrivning/realisasjon merverdi	-110	-	-	-
Årets resultatandel	-1 759	3 897	2 272	1 607

Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.				
Inngående balanse 01.01.	1 607	90 108	112 651	6 366
Tilgang/avgang	-	-	-	-
Årets resultatandel	-1 759	3 897	2 272	1 607
Omregningsdifferanse		-25	-	-
Andre endringer	-	-	-	34 382
Utgående balanse 31.12.	-152	93 980	114 923	42 355

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.	993			
Økonomisk levetid	10 år			

Merverdianalyse	Krokstad Eiendoms-invest AS	Spikkestad Bolig AS	Credo Invest nr. 12 AS	Klosterøya Vest AS
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	122	505	16 000	14 962
Merverdi	1 831	-	-	2 668
Anskaffelseskost	1 953	505	16 000	17 630

Beregning av årets resultatandel				
Andel årets resultat	-427	-14	-	-214
Korrigering tidligere år	-	-154	-	-
Avskrivning/realisasjon merverdi	-151	-	-	-
Årets resultatandel	-579	-168	-	-214

Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.				
Inngående balanse 01.01.	909	505	15 730	17 390
Tilgang/avgang	-330	-	-	-
Årets resultatandel	-579	-168	-	-214
Kapitalendring	-	-3	-	-
Omregningsdifferanse	-	-	-	-
Andre endringer	-		-	
Utgående balanse 31.12.	0	334	15 730	17 177

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.		0		1 067
Økonomisk levetid		50 år		5 år

Merverdianalyse	Vangsvegen Bolig AS *	Vangsvegen Næring AS *	Sum
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	510	30	232 024
Merverdi			5 862
Anskaffelseskost	510	30	237 886

Beregning av årets resultatandel			
Andel årets resultat	-32	-	5 439
Korrigering tidligere år	-	-	-154
Avskrivning/realisasjon merverdi	-	-	-262
Årets resultatandel	-32	-	5 023

Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.			
Inngående balanse 01.01.	-	-	245 266
Tilgang/avgang	540	-	210
Årets resultatandel	-32	-	5 023
Kapitalendring	-	-	-3
Omregningsdifferanse	-	-	-25
Andre endringer	-	-	34 382
Utgående balanse 31.12.	508	-	284 852

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.			2 060
--------------------------------	--	--	-------

Tilknyttede selskap etter kostmetoden:	Kostpris i konsern	Inngående balanse	Utgående balanse
Svenske Eiendomsvekst 1 AS	15 002	13 919	15 002
Svenske Eiendomsvekst 2 AS	21 944	21 944	21 944
Sum	36 947	35 864	36 947
Sum alle tilknyttede selskaper		281 129	321 800

Svensk Eiendomsvekst 1 AS og Svensk Eiendomsvekst 2 AS er holdingselskaper og avlegger ikke egne konsernregnskap som kan konsolideres. Aksjene er vurdert lavest av kostpris og andel vurdert virkelig verdi i de respektive selskapene.

\* Vangsvegen Bolig AS og Vangsvegen Næring AS er eid med 51 % av Conceptor Bolig AS. Selskapene er vurdert til å være felleskontrollert virksomhet, og er derfor innregnet etter egenkapitalmetoden.



## NOTE 7 PROSJEKTER I ARBEID

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019		2020	2019
-	-	Prosjekter i arbeid	590 047	535 269
-	-	Sum	590 047	535 269

## NOTE 8 BANKINNSKUDD

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019		2020	2019
357	394	Bundne skattetrekksmidler	1 490	1 216

## NOTE 9 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG TILKNYTTET SELSKAP

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019	Fordringer	2020	2019
241	256	Lån til foretak i samme konsern	-	-
-	-	Lån til tilknyttet selskap	16 390	6 533
6 313	1 517	Andre kortsiktige fordringer	4 001	-
<b>6 554</b>	<b>1 773</b>	<b>Sum</b>	<b>20 391</b>	<b>6 533</b>
		Gjeld		
63	1 609	Gjeld til aksjonærer	63	1 609
<b>63</b>	<b>1 609</b>	<b>Sum</b>	<b>63</b>	<b>1 609</b>



## NOTE 10 NÆRSTÅENDE PARTER

Alle transaksjoner med nærstående parter er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjonene som er foretatt er som følger.

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019	Kjøpstransaksjoner	2020	2019
1 593	1 497	Datterselskaper - driftskostnader	-	
<b>1 593</b>	<b>1 497</b>	<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>Finansinntekter</b>		
-	4 400	Inntekter på investering i datterselskaper		
9	1 126	Renteinntekt selskap i samme konsern	-	
<b>9</b>	<b>5 526</b>	<b>Sum</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>Finanskostnader</b>		
63	119	Rentekostnader aksjonærer	63	119
-	-	Rentekostnad selskap i samme konsern	-	
<b>63</b>	<b>119</b>	<b>Sum</b>	<b>63</b>	<b>119</b>

## NOTE 11 FORDRINGER OG GJELD

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019	Fordringer med forfall senere enn ett år	2020	2019
241	256	Lån til foretak i samme konsern	-	-
		Lån til tilknyttede selskaper	16 390	6 533
-	-	Andre fordringer	8 394	1 862
<b>241</b>	<b>256</b>	<b>Sum</b>	<b>24 784</b>	<b>8 395</b>
		<b>Gjeld med forfall senere enn fem år</b>		
-	1 609	Lån fra morselskap og aksjonærer	-	1 609
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	167 200	176 000
<b>-</b>	<b>1 609</b>	<b>Sum</b>	<b>167 200</b>	<b>177 609</b>

## NOTE 12 PANT OG GARANTIER

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019	Pantsikret gjeld	2020	2019
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	604 966	559 957
-	-	Kassekreditt	46 126	60 612
		<b>Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:</b>		
-	-	Fast eiendom	262 868	252 276
-	-	Prosjekter i arbeid	590 047	535 269
-	-	Bankinnskudd	4 522	-
-	-	<b>Sum</b>	<b>857 437</b>	<b>787 545</b>
		<b>Kausjoner og garantistillelser</b>		
50 900	46 000	For tilknyttede selskaper	50 900	63 100

Selskapets og konsernets kausjon- og sikkerhetsstillelser er i hovedsak sikret med pant i fast eiendom og aksjer i underliggende selskaper. Konsernet har en total kassekredittlimit på TNOK 50 000. Per 31.12.2020 er kassekreditten i konsernet trukket med TNOK 46 126.



## NOTE 13 LEIE OG LEASINGAVTALER

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019	Leie og leasingavtaler	2020	2019
663	765	Leie av fast eiendom	-	-

## NOTE 14 AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAPER

MORSELSKAP			
Selskap	Eierandel	Anskaff. Kost	Bokført verdi
Torvhallen ANS	1 %	-	-
<b>Sum anleggsmidler</b>		-	-

KONSERN			
Selskap	Eierandel	Anskaff. Kost	Bokført verdi
Torvhallen ANS	1 %	-	-
Andre aksjer		28 190	28 190
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 190</b>	<b>28 190</b>

Markedsbaserte aksjer og andre finansielle instrumenter		28 014	29 998
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>28 014</b>	<b>29 998</b>

Markedsbaserte aksjer er verdsatt til markedsverdi.

## NOTE 15 SKATT

MORSELSKAP			KONSERN	
2020	2019	Årets skattekostnad fordeler seg på	2020	2019
-	-	Endring i utsatt skatt	3 606	651
-	-	- herav ført direkte i balansen	-18 698	-
-	-	<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>-15 093</b>	<b>651</b>

		Beregning av årets skattegrunnlag		
-6 846	-2 161	Ordinært resultat før skattekostnad		
3	110	Permanente forskjeller		
-	-4 400	Tilbakeføring av inntektsført utbytte		
-	-	Resultatført konsernbidrag		
11	-13	Endring i midlertidige forskjeller		
<b>-6 832</b>	<b>-6 464</b>	<b>Sum</b>		
-	170	Mottatt konsernbidrag		
<b>-6 832</b>	<b>-6 294</b>	<b>Årets skattegrunnlag</b>		

-	-	Betalbar skatt (22 %)		
---	---	-----------------------	--	--

		Oversikt over midlertidige forskjeller		
-73	-62	Driftsmidler inkl. goodwill	24 869	18 027
-	-	Prosjekter i arbeid	137 104	61 810
-	-	Fordringer	-0	-3 300
-	-	Aksjer og ander finansielle instrumenter mv	702	1 049
-	-	Gevinst- og tapskonto	1 541	1 926
<b>-73</b>	<b>-62</b>	<b>Sum</b>	<b>164 215</b>	<b>79 511</b>
-38 270	-31 437	Akkumulert fremførbart underskudd	-147 826	-156 373
<b>-38 343</b>	<b>-31 499</b>	<b>Netto midlertidig forskjeller pr. 31.12.</b>	<b>16 389</b>	<b>-76 862</b>
36 871	30 027	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt-/skattefordel	-	76 862
<b>-1 472</b>	<b>-1 472</b>		<b>16 389</b>	<b>0</b>

-324	-324	Utsatt skatt(+)/Utsatt skattefordel(-)	3 606	0
------	------	--	-------	---

Utsatt skattefordel er balanseført der det forventes positive skattemessige resultater i fremtidige år gjennom prosjektinntekter, leieinntekter og mottak av konsernbidrag.



## NOTE 16 EGENKAPITAL

MORSELSKAP	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	28 503	21 941	417 793	468 238
Årsresultat			-6 846	-6 846
Utbytte			-25 000	-25 000
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>28 503</b>	<b>21 941</b>	<b>385 947</b>	<b>436 393</b>

KONSERN	Aksjekapital	Fonds	Minoritets-interesse	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	28 503	595 627	7 128	631 257
Årsresultat		90 273	-60	90 213
Utbytte		-25 000	-	-25 000
Tilgang minoritet			24 879	24 879
Avgang minoritet		-1 767	-2 050	-3 817
Omregningsdifferanse		-19	0	-19
Andre endringer		30	-502	-472
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>28 503</b>	<b>659 143</b>	<b>29 395</b>	<b>717 041</b>

## NOTE 17 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

### MORSELSKAP

Aksjekapitalen består av:	Antall	«Pålydende (i NOK)»	Balanseført (i NOK)
Ordinære aksjer	23 654	1 205	28 503 070

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
ConVarig AS (styrets leder)	21 164	89,5 %	89,5 %
Konghelle AS (daglig leder og styremedlem)	2 490	10,5 %	10,5 %
<b>Sum</b>	<b>23 654</b>	<b>100,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

## NOTE 18 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Utbruddet av COVID-19 kan gi utfordringer for selskapets og konsernets drift fremover. På nåværende tidspunkt går byggeplassene som normalt, med noen varsler om mulige forsinkelser fra entreprenører. Videre har det vært en del henvendelser fra leietakere som har ønske om husleiereduksjon eller -utsettelse. Implikasjonene av COVID-19 er foreløpig vanskelig å forutsi. Dersom dagens situasjon blir langvarig vil det kunne gi større utfordringer for selskapet og konsernet.



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Conceptor AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Conceptor AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde;
- ▶ innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udeelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.



## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### 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 nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

Drammen, 16. april 2021  
ERNST & YOUNG AS



Bjørn Baklid  
statsautorisert revisor



# KONTAKTINFO

**Besøksadresse:**

Billingstadsletta 13, 1396 Billingstad, Norge

**Postadresse:**

Postboks 167, 1376 Billingstad

**Sentralbord:**

+47 66 77 84 40

**Epost:**

[firma@conceptor.no](mailto:firma@conceptor.no)

**Web:**

[conceptor.no](http://conceptor.no)