



Conceptor

ÅRSRAPPORT 2022

ÅRET 2022



MENY 

ÅRET 2022

Høyere energipriser og økende inflasjon har gjennom året bidratt til å dempe kjøpekraften. Videre har både korte og lange renter trukket mye opp. Dette gjør også at kjøpekraften til konsumentene reduseres ytterligere.

For næringseiendom danner inflasjonen grunnlag for høyere leieinntekter og med det isolert sett høyere eiendomsverdier. Samtidig gir de økte rentene høyere avkastningskrav som bidrar til reduserte verdier. Gjennom 2022 har de økte rentene størst effekt på eiendomsverdiene, og det har vært en stor nedgang i transaksjonsvolumet særlig i andre halvår.

Conceptor fortsatte i 2022 med å redusere sin eksponering mot eiendom. I januar ble transaksjonen for salg av selskapets 50 % eierandel i Bratsberg AS gjennomført. I Conceptor Bolig ble det i 2022 igangsatt bygging av 57 boliger og man har med det 269 boliger under bygging. De finansielle investeringene bidro med et godt årsresultat tatt i betraktning de vanskelige markedene, med en verdijustert avkastning på ca. 4 %.

Konsernet Conceptor fikk også i 2022 et tilfredsstillende resultat. Årsresultat ble kr. 154 millioner.

CONCEPTOR AS

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

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 styrets leder.

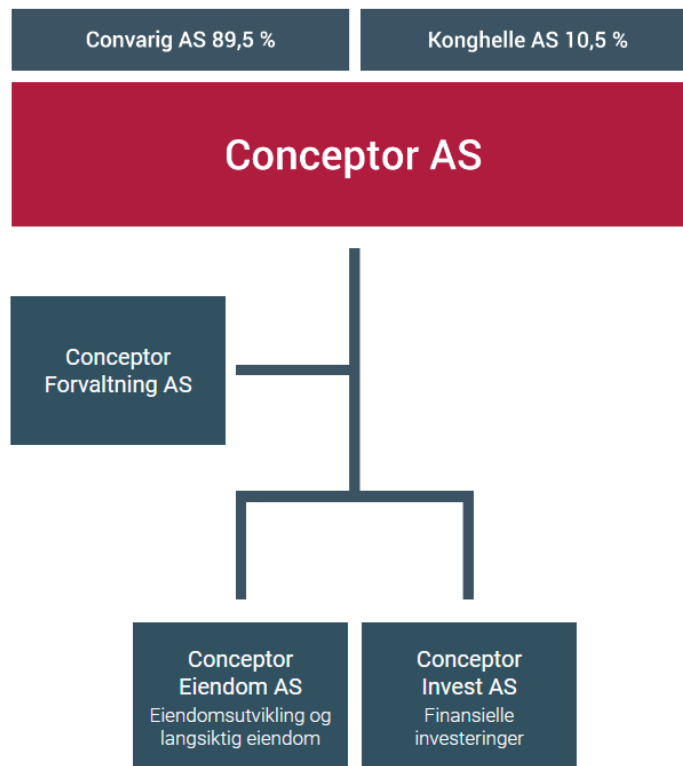
Conceptor AS ble stiftet i 1995. Selskapet har hatt en god økonomisk utvikling og har i dag en solid egenkapital og en sterk plattform å bygge videre på. Konsernets årsresultat for 2022 er kr. 154 millioner.

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 overkant av 2.200 boliger under utvikling, samt et potensiale for utvikling av ca. 100.000 m² næringseiendom, og eiendom med løpende leieinntekter på ca. kr. 100 millioner.

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





CONCEPTOR EIENDOM AS

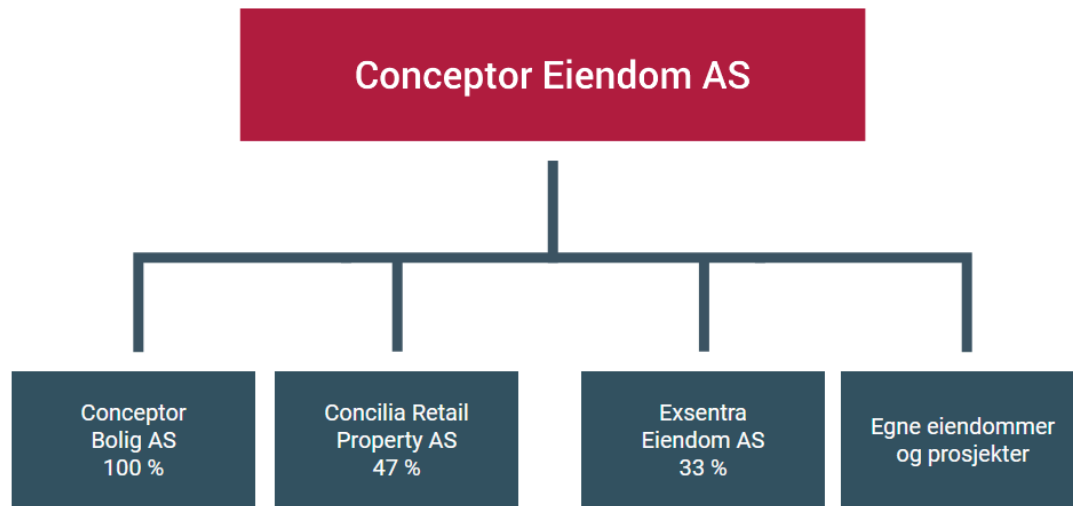
Conceptor Eiendom AS er morselskapet i eiendomskonsernet, og er engasjert i eiendomsutvikling innenfor både næring og bolig.

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. 100 millioner. Conceptor Eiendom AS sin andel av leieinntektene er i underkant av kr. 50 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 er medlem i Grønn Byggallianse, samt at både bolig- og næringsprosjekter søker å oppnå god score i miljøsertifiseringen BREEAM.





CONCEPTOR BOLIG AS

Conceptor Bolig utgjør et eget underkonsern hvor Conceptor er morselskapet. Konsernet har ved årsskiftet totalt 269 enheter under bygging med en samlet salgsverdi på MNOK 1 343, og dette vil gi et solid resultat i 2023. Gjennom 2022 er det videre lagt et godt grunnlag for flere salgsstarter i 2023 og 2024 dersom markedsforholdene bedrer seg. Per 31.12.2022 hadde konsernet en verdijustert egenkapital på kr. 586 millioner.

Konsernet har tomter og rettigheter til å oppføre over 2.200 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. Vekstambisjonene er høye, men konsernet skal vokse med kvalitet. Dette innebærer at veksten bør være jevn og med balansert risiko. Det skal gjøres gjennom skreddersydde prosjekter av høy kvalitet, rask gjennomføring, solid lønnsomhet og en effektiv organisasjon.

Det geografiske satsningsområdet er innenfor InterCity-satsingen på det sentrale østlandsområdet, 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 satsningsområdet, men med tilstrekkelig spredning for å unngå overeksponering mot enkeltområder.

VIRKSOMHETSMÅL FOR CONCEPTOR BOLIG AS:

- Bli en ledende boligutvikler innenfor InterCity-satsingen på det sentrale østlandsområdet
- Prosjektene skal bidra til by- og tettstedsutvikling på steder der folk vil bo
- Bli blant topp tre prefererte boligutviklere i Norge for investorer og partnere
- På sikt overlevere 500 boliger per år
- Bygge bærekraftige og miljøriktige prosjekter med BREEAM-sertifisering som mål

Krigen i Europa og etterdønninger av covid har medført et ustabilt boligmarked i 2022, gjennom blant annet kostnadsøkning på alle områder, økt rente, høye energipriser og fortsatt knapphet på råvarer og innsatsfaktorer til bygg- og anleggsbransjen. Etterspørselen etter boliger i markedet ble gradvis redusert gjennom året i takt med at boligkjøpernes rammevilkår ble påvirket negativt.

Til tross for utfordrende makroforhold har konsernet oppnådd tilfredsstillende salg i prosjektene som er lansert i markedet, samt opprettholdt god fremdrift i prosjektene som inngår i konsernets portefølje.

Conceptor Bolig AS er medlem i Grønn Byggallianse. Konsernet har etablert en prosess for å styrke den interne kompetansen knyttet til utvikling av bærekraftige bolig- og eiendomsprosjekter. I tråd med bl.a. eiendomssektorens veikart mot 2050, skal Grønn Byggallianse bidra til et klimanøytralt Norge, lukkede materialkretsløp, null utslipp av miljøgifter, null utslipp av klimagasser og helsefremmende bygg og områder. Medlemskapet i Grønn Byggallianse tilrettelegger for kompetanseutvikling på dette området, i form av blant annet kunnskapsdatabaser, nettverk, samt verktøy- og sertifiseringsordninger for bærekraft (BREEAM). Prosjektet i byggetrinn fem på Klosterøya Vest er planlagt som det første BREEAM-prosjektet i konsernet og det jobbes parallelt med bærekraftstiltak i flere andre prosjekter.

Conceptor Bolig AS jobber tett med lokalsamfunnene i de ulike utviklingsområdene. Samarbeidene er organisert gjennom utviklingsprosjektene for å skape nær tilknytning til de respektive lokalsamfunn. Et eksempel på dette er Langenga-prosjektet i Asker hvor man samarbeider med Asker Cykleklubb. Her bygger Norges Cykleforbund en helt ny sykkelvelodrom som nærmeste nabo til boligprosjektet. Tilsvarende avtale har konsernet med Runar Håndball knyttet til prosjektet Haukerødtunet i Sandefjord, med Falk Håndball som sponsor og støttespiller ved prosjektet Indre Havneby i Horten, og med Ull/Kisa Fotball i forbindelse med prosjektet Jessheim Sør i Ullensaker kommune. I tilknytning til Sætre Havn har konsernet støttet opp om lokalt kulturliv i Asker.

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 oss, skape troverdighet, bygge tillit og styrke salg.

Salgsstrategien kjennetegnes av markedstilpasning for boligprosjektene og videreutvikling av salgsapparatet i takt med veksten. Innenfor satsningsområdet er det til dels vesentlige lokale markedsforskjeller til tross for begrenset geografisk avstand. Markedstilpasninger for det konkrete prosjekt er derfor avgjørende for å skape interesse og godt salg.

Selskapet har en organisasjon av høyt kvalifiserte medarbeidere som er tilpasset utviklings- og vekstambisjonene. Fokusområder er effektiv og strømlinjeformet organisering med korte beslutningslinjer, samt bygging av plattform som er skalerbar for vekst. Ledelsen og styret har i snitt over tyve års erfaring fra bransjen eller tilknyttet sine respektive kompetanseområder.

Selskapet hadde i 2022 et resultat før skatt på kr. 5 millioner. Konsernets resultat ble kr. 2 millioner. Selskapets balanse for 2022 er kr. 382 millioner med en egenkapital på kr. 142 millioner. Tilsvarende for konsernet er en balanse på kr. 967 millioner og en egenkapital på kr. 198 millioner.



MENY 

CONCILIA RETAIL PROPERTY

Concilia Retail Property AS er et eiendomsselskap som utvikler, eier og forvalter handelseiendommer i Norge og Sverige. Selskapet har tre ansatte. Utover dette har selskapet inngått samarbeidsavtaler med andre fagmiljøer for å sikre nødvendig kompetanse og ressurser.

Ved utgangen av 2022 er selskapet eier eller deleier av ca. 32.000 m² handelseiendom i Norge og Sverige, med et samlet utbyggingspotensiale på ca. 92.000 m². Samtlige eiendommer er ferdig regulert.

SELSKAPETS PROSJEKTER

Vikan Handelspark AS – 85 %

Eiendommen ble ervervet i november 2021. Vikan Handelspark ligger i Kristiansund og har et handelsareal på 10.000 m², og et potensiale for videre utbygging på ca. 5.000 m². 15 % av selskapet eies av AS Johs Hopen.

Töcksfors Handelspark AB – 25 %

Første byggetrinn er ferdigstilt med ca. 22.000 m². Det er et videre utbyggingspotensial på ca. 32.000 m² i nye byggetrinn. 75 % av dette selskapet eies av DNB ASA.

Strømstad Handelspark AB – 100 %

I første byggetrinn er det utviklet et veiserviceanlegg for Circle K og en Max Burger. Det er potensial for videre utbygging av ca. 55.000 m² handelsareal. Concilia Retail Property AS har en eierandel på 100 %.

Selskapet hadde i 2022 et resultat før skatt på kr. -7 millioner. Konsernets resultat ble kr. -9 millioner. Selskapets balanse for 2022 er kr. 237 millioner med en egenkapital på kr. 236 millioner. Tilsvarende for konsernet er en balanse på kr. 326 millioner og en egenkapital på kr. 190 millioner.

Se årsrapport for 2022 [her](#).
For mer informasjon, se 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.

De største leietakerne er Kiwi, Drammen Kommunale Pensjonskasse, Nor Tekstil og Handelsbanken. Exsentra Eiendom AS har i overkant av førti leietakere. Konsernets leieinntekter er ca. kr. 38 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 Johansson Eiendom AS med tilsvarende eierandeler.

Selskapet hadde i 2022 et resultat før skatt på kr. 13 millioner. Konsernets resultat ble kr. 1 million. Selskapets balanse for 2022 er kr. 350 millioner med en egenkapital på kr. 148 millioner. Tilsvarende for konsernet er en balanse på kr. 563 millioner og en egenkapital på kr. 136 millioner.

Se årsrapport for 2022 [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 i 2017 med en startkapital på kr. 100 millioner. Ved inngangen til 2022 ble selskapet tilført ytterligere kr. 100 millioner og som følge av avkastningen i perioden var den verdijusterte egenkapitalen kr. 263 millioner per 2022. Bokført egenkapital per samme tidspunkt var kr. 259 millioner.

Selskapet oppnådde i 2022 en verdijustert avkastning på 4,2% og et bokført resultatet på kr. 7,2 millioner. Det er imidlertid den verdijusterte avkastningen som gir best uttrykk for den reelle verdiskapningen i selskapet, og den anses som tilfredsstillende i et svært krevende år.

De verdijusterte resultatene vil vise seg i de bokførte tallene etter hvert som de blir realisert. Ved et eventuelt fall i verdiene vil dette reflekteres i både de verdijusterte og de bokførte verdiene ved at selskapet må nedskrive de bokførte verdiene til virkelig verdi, som tilsvarer de verdijusterte verdiene. Ved økning i verdiene vil selskapet enten velge å realisere verdiøkningen eller øke de urealiserte verdiene for senere realisering.

Conceptor AS ønsker at finansielle plasseringer over tid skal utgjøre en betydelig del av konsernets virksomhet, dels gjennom avkastningen i selskapet og dels ved tilførsel av ny kapital. Hensikten med å opprette virksomhetsområdet var at ikke alle konsernets midler skulle være investert i eiendom, og at konsernet også 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 markedet og egne forventninger til den fremtidige utviklingen.

Conceptor Invest AS investerer ikke direkte i rente-instrumenter og har hittil heller ikke benyttet derivater. Det innebærer at forvaltningen av høyrente-obligasjoner blir foretatt av eksterne forvaltere. Disse fondene har investeringer i obligasjoner med en relativt høy risiko, og derfor også betydelig høyere kupongrenter enn statsobligasjoner. Selskapet ser høyrenteobligasjoner som et fint supplement til resten av porteføljen. Ved inngangen til 2022 hadde selskapet forventninger om at den høye prisingen av aksjemarkedene ikke la til rette for multippelekspansjon gjennom året. Videre at man kunne forvente en fortsatt økende inflasjon. Det viste seg i ettertid å være riktig og verdens aksje- og obligasjonsmarkeder opplevde et av sine verste år gjennom de siste hundre år. Verdens aksjemarkeder, målt ved MSCI World, var ned hele 18,1 %, og det nordiske aksjemarkedet falt med 12,9 %. Energiaksjer var den sektoren som klarte seg klart best gjennom året med en oppgang på 30,8 % samtidig som teknologiaksjer gjorde det svakest med en nedgang på 31,4 %. Med et fall på kun 1 %, målt ved hovedindeksen, var Oslo Børs det markedet som klarte seg best blant de utviklede markedene gjennom 2022. På Oslo Børs steg energisektoren med nesten 50 % og økte med det sin andel av markedet fra 21 % til 35 %.

Verdens statsobligasjoner i utviklede markeder falt med hele 12 % som følge av den kraftigste renteoppgangen på over 40 år. Styringsrenten i USA steg fra 0 % til 4,5 % gjennom året og 10 års statsobligasjoner steg fra 1,5 % til 3,5 %. Norges bank økte i samme periode rentene fra 0,5 % til 2,75 %. Det er forventet at økte renter har en større innvirkning på norske konsumenter enn i de fleste andre land da hoveddelen av boliglånene i Norge er finansiert med flytende renter, mens boligmarkedet i resten av verden hovedsakelig er finansiert med faste renter.

Conceptor Invest AS er forøvrig ikke eksponert mot de vanlige obligasjonsmarkedene, men har 20 % av plasseringene i to ulike høyrentefond. Disse hadde kort durasjon i porteføljen, ingen eksponering mot svensk eiendomssektor, samt god kredittkvalitet generelt. Som følge av dette oppnådde de en avkastning på hhv. 2,9 % og 7,1 % i 2022. Til sammenligning falt det nordiske høyrentemarkedet, målt ved DnBs indeks, med 0,2 %. Selskapets egen forvaltede aksjeportefølje oppnådde ca. 25 % avkastning, men bidro kun i begrenset grad da den totale eksponeringen mot aksjer var lav. Den gode avkastningen på aksjeporteføljen var delvis et resultat at selskapet ikke var eksponert i selskapene som har blitt notert på Euronext Growth de siste par årene.

Det har vært foretatt noen mindre nedskrivninger av selskapets direkteinvesteringer og P/E-investeringer i 2022, som bidro til å redusere den totale avkastningen i selskapet.

Etter at verdens verdipapirmarkeder har falt kraftig gjennom 2022, fremstår aksjer og obligasjoner mer interessant i dag enn for ett år siden. Den finansielle ustabiliteten man har sett ved inngangen av 2023 ved bl.a. at banker i USA og Europa har hatt behov for statlige redningsaksjoner, viser imidlertid at det er latent risiko for at det kan gå veldig galt.

Conceptor Invest AS tror at også 2023 vil bli et krevende investeringsår, men føler at selskapet er godt posisjonert. I det norske markedet vil den svake kronen gi store utslag i hvilke typer selskaper som vil gjøre det bra i 2023. Eksportrettede selskaper med inntekter i dollar og euro vil tjene på dette, mens varehandel, serviceyrker etc. vil tape på at de har sine inntekter i kroner og deler av utgiftene i andre valutaer. Samtidig har vi et inflasjonspress på innsatsfaktorene som vil kunne være vanskelig å kompensere gjennom økte priser. Lønningene er også på vei opp og dette gir samlet en viss frykt for at vi kan oppleve svekkede marginer innen en rekke sektorer. Norges Bank har nå også en stor utfordring i forholdet mellom den svake kronen og frykten for at rentehevingene i for stor grad skal strupe norsk økonomi.

En kontantandel på 35 % vil sannsynligvis gi selskapet mange muligheter i 2023. Styret er fornøyd med selskapets avkastning i ett særdeles vanskelig 2022 og har fortsatt en forsiktig tilnærming til det norske og verdens kapitalmarkeder.



MENY ≡

STYRET



Vidar Lyhus



Jon Skjørshammer



Håvard Nesheim



Lisette Lyhus



Ronnie Egeland

VIDAR LYHUS



Vidar Lyhus er 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

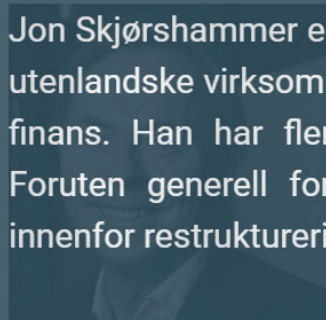


Ronnie Egeland

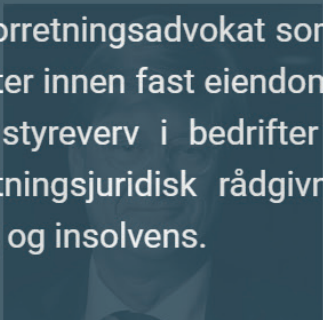
JON SKJØRSHAMMER



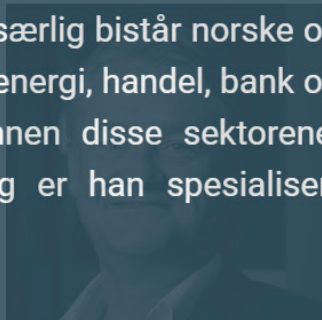
Jon Skjørshammer er forretningsadvokat som særlig bistår norske og utenlandske virksomheter innen fast eiendom, energi, handel, bank og finans. Han har flere styreverv i bedrifter innen disse sektorene. Foruten generell forretningsjuridisk rådgivning er han spesialisert innenfor restrukturering og insolvens.



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

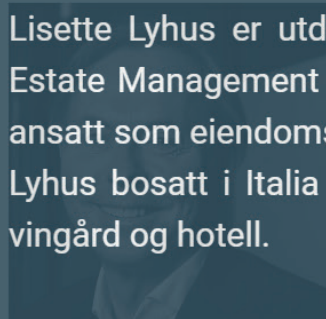


Ronnie Egeland

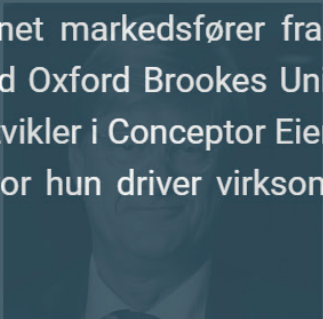
LISETTE LYHUS



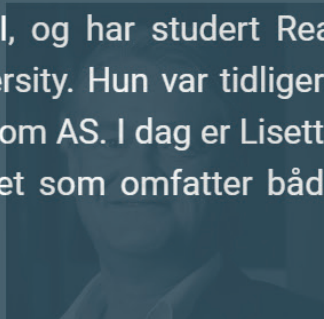
Lisette Lyhus er utdannet markedsfører fra BI, og har studert Real Estate Management ved Oxford Brookes University. Hun var tidligere ansatt som eiendomsutvikler i Conceptor Eiendom AS. I dag er Lisette Lyhus bosatt i Italia hvor hun driver virksomhet som omfatter både vingård og hotell.



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

Virksomhetens art

Conceptor AS er et privat eid holdingselskap. Selskapet er engasjert innenfor virksomhetsområdene eiendom og finansiell forvaltning. Selskapets hovedkontor er på Billingstad i Asker. Selskapets ultimate morselskap er Convarig AS som eier 89,5 %.

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 %. Conceptor Bolig konsern utvikler boligprosjekter på det sentrale østlandsområdet og har ved årsskiftet totalt 269 enheter under bygging med en samlet salgsverdi på MNOK 1 343 som vil gi et solid resultat i 2023. Konsernet eier også 47 % av Concilia Retail Property AS som utvikler handelsparker i Norge og Sverige. Videre eies 33 % av Exsentra Eiendom AS som investerer i eiendom i Drammen og Lier. I januar 2022 ble transaksjonen for salg av selskapets 50 % eierandel i Bratsberg AS gjennomført. Den operasjonelle forvaltningen av eiendomsvirksomheten utøves av datterselskapet Conceptor Forvaltning AS.

Den finansielle forvaltningen utøves gjennom datterselskapet Conceptor Invest AS.

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

Fortsatt drift

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.

Redegjørelse for selskaps- og konsernregnskapet

Selskapets og konsernets omsetning ble henholdsvis TNOK 282.266 og TNOK 250.116. Tilsvarende tall for 2021 var TNOK 75.478 og TNOK 604.822. Selskapets og konsernets resultat før skatt ble henholdsvis TNOK 244.846 og TNOK 160.671. Tilsvarende tall for 2021 var TNOK 66.837 og TNOK 106.560. Endring i selskapets omsetning og resultat skyldes i hovedsak høyere konsernbidrag i 2022. Selskapets andel egenkapital er 70 % per 31.12.2022 mot 86 % per samme dato i 2021. Tilsvarende for konsernet er andel egenkapital 47 % mot 54 % per 31.12.2021.

Avvik mellom kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet skyldes i hovedsak to forhold. Delvis at inntektsføring ved salg av boliger skjer på overleveringstidspunktet. Dette medfører variasjon fra år til år i inntekter og resultat, basert på overleveringstidspunkt for solgte boliger. Kontantstrøm fra drift er i konsernet Conceptor Bolig i vesentlig grad knyttet opp mot aktivering av prosjektkostnader og avviker derfor betydelig fra resultat før skatt. Videre at det i 2022 er realisert aksjer i tilknyttede selskaper som i resultatregnskapet er definert som driftsinntekter.

Styret er fornøyd med selskapets og konsernets inntekter og resultat i 2022.

Fremtidig utvikling

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 datterselskapene og de tilknyttede selskapene har tilfredsstillende lederskap, styrings- og rapporteringssystemer, og riktig finansiell plattform for å sikre oppnåelse av selskapenes målsettinger.

Konsernets viktigste fokusområder i de kommende årene er å sikre tidsriktig gjennomføring av planlagte bygg- og utviklingsprosjekter, samt øke porteføljen med nye eiendommer og prosjekter. Dette skal skje samtidig som konsernet skal ha en god likviditetsreserve og fornuftig finansiering. Det er videre en målsetting at konsernets finansielle portefølje skal utgjøre en større del av konsernets balanse.

Styret mener at selskapets og konsernets virksomhet vil gi tilfredsstillende resultater i 2023. Styret forventer for øvrig ikke vesentlige endringer i markedet for de enkelte virksomhetsområdene de nærmeste årene, selv om både entreprisekostnadene og rentene har økt en god del gjennom 2022.

Finansiell risiko

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.

Markedsrisiko

Verdi på næringseiendom er avhengig av utviklingen i de lange rentene. Både de korte og lange rentene har gjennom 2022 trukket en del oppover. Dette skulle isolert tilsi at markedsyelden går opp, og at verdiene med det går ned. Langsiktig finansiering av næringseiendom i tilknyttede selskaper er delvis sikret med renteswapper som i noen grad motvirker en slik verdinedgang. Den høye inflasjonen har bidratt til stor økning i markedsleiene, noe som bidrar til høyere verdier.

Etterspørselen etter boliger påvirkes av mange eksterne faktorer og varierer i de ulike markedsområdene konsernet opererer i. For å håndtere markedsrisiko knyttet til det enkelte prosjekt fastsetter konsernet et minimums forhåndssalg for å igangsette bygging, og på enkelte prosjekter kombineres dette med fulltegningsforsikring. Det er generelt mye konkurranse i markedet for å kjøpe tomter og mange aktører som søker tomter på det sentrale østlandsområdet.

Gitt den høyere usikkerheten som råder innen verdensøkonomien og kapitalmarkedene kan markedskorreksjoner anses som mer sannsynlig. Av den grunn er en god andel av midlene som er avsatt til finansiell forvaltning i kontanter eller likvide posisjoner.

Renterisiko (gjeldsgrad og renteeksponering)

Renteendringer, herunder endringer i Nibor eller sammenlignbare markedsrenter påvirker konsernet innlånskostnader, i form av renter på byggelån og langsiktige lån; ref. også ovenfor under markedsrisiko. Renteendringer kan også påvirke verdivurderingen av konsernets eiendeler. Etter styrets oppfatning er gjeldsgraden i konsernet ved regnskapsårets slutt på et fornuftig nivå.

Likviditetsrisiko (likviditetsgrad og kapitaltilgang)

Konsernet håndterer likviditetssituasjonen løpende og er opptatt av å ha tilfredsstillende likviditet for å kunne håndtere de løpende forpliktelsene til enhver tid. Videre er det viktig å ha tilgang til fremmedkapitalfinansiering på konkurransedyktige vilkår både til lang og kort finansiering. Styret mener selskapets og konsernets likviditetsrisiko ved utgangen av året er på et tilfredsstillende nivå og at man har nødvendige likviditetsreserver.

Arbeidsmiljø

Ved regnskapsårets slutt var det to ansatte i selskapet. I 2022 har det vært utført atten årsverk i konsernet. Blant de ansatte er det ca. 17 % kvinner, 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. 2 % sykefravær i konsernet i 2022. Styret anser at selskapet og konsernet har et godt arbeidsmiljø og det er ikke gjort nye tiltak av særlig betydning for å forbedre miljøet i 2022. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2022. 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.

Forskning og utvikling

Selskapet og konsernet har utover eiendomsutviklingsvirksomheten, ingen pågående FOU-aktiviteter.

Ytre miljø

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 utover ordinære regulerings- og myndighetskrav i de spesifikke utviklingsprosjektene. Oppfølgingen av dette håndteres som en integrert del av prosjektutviklingen i hvert enkelt utviklingsprosjekt. Conceptor Bolig AS har en pågående prosess for å styrke den interne kompetansen knyttet til utvikling av bærekraftige bolig- og eiendomsprosjekter. Medlemskapet i Grønn Byggallianse tilrettelegger for kompetanseutvikling på dette området i form av blant annet kunnskapsdatabaser, nettverk, samt verktøy- og sertifiseringsordninger for bærekraft (BREEAM). Konsernet har som målsetning å utvikle flere BREEAM-prosjekter og -eiendommer i årene fremover.

Styreforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer, samt styremedlemmer i konsernselskaper for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

Åpenhetsloven

1. juli 2022 trådte *Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold* (åpenhetsloven) i kraft. Loven skal – sammen med andre tiltak – bidra til Norges arbeid med å møte FNs bærekraftsmål nr. 8 om anstendig arbeid og økonomisk vekst og mål nr. 12 om ansvarlig forbruk og produksjon. Den årlige redegjørelsen om aktsomhetsvurderinger vil bli gjort tilgjengelig på Conceptor Bolig AS sine nettsider (www.conceptorbolig.no) sine nettsider innen fristen 30. juni 2023.

Hendelser etter balansedagen

Utover forholdene som nevnt ovenfor har det 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.

BILLINGSTAD, DEN 19. APRIL 2023


Vidar Lyhus
Styrets leder
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

Note 1: Regnskapsprinsipper

Note 2: Driftsinntekter

Note 3: Nærstående parter

Note 4: Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Note 5: Varige driftsmidler

Note 6: Leie og leasingavtaler

Note 7: Datterselskap

Note 8: Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Note 9: Aksjer og andeler i andre selskaper

Note 10: Skatt

Note 11: Egenkapital

Note 12: Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Note 13: Fordringer og gjeld

Note 14: Prosjekter i arbeid

Note 15: Bankinnskudd

Note 16: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Note 17: Pant og garantier



MENY 

RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP				KONSERN	
2022	2021	Beløp i TNOK	Note	2022	2021
Driftsinntekter					
282 266	75 478	Driftsinntekter	2, 3	250 116	604 822
282 266	75 478	Sum driftsinntekter		250 116	604 822
Driftskostnader					
-	-	Varekostnad		43 465	464 239
5 486	5 570	Lønnskostnad	4	24 497	28 150
-	2	Avskrivning	5	9 914	9 328
3 447	2 906	Annen driftskostnad	4, 3, 6	14 177	29 029
8 933	8 479	Sum driftskostnader		92 053	530 746
273 334	66 999	Driftsresultat		158 063	74 076
Finansinntekter og finanskostnader					
-	-	Resultatandel fra tilknyttede selskaper	7, 8, 3	-9 157	33 557
-	771	Annen finansinntekt		17 651	852
3 543	-	Annen renteinntekt		5 395	1 936
-	-	Verdiendr. finansielle instrumenter, virkelig verdi	9	4 466	1 891
14 709	-	Nedskrivning av finansielle eiendeler		6 575	-
17 322	900	Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-	-
0	1	Annen finanskostnad		1 923	354
-	32	Annen rentekostnad		7 250	5 398
-28 488	-162	Netto finansposter		2 608	32 485
244 846	66 837	Ordinært resultat før skattekostnad		160 671	106 560
-	-	Skattekostnad på ordinært resultat	10	6 621	-527
244 846	66 837	Årsresultat		154 050	107 087
Fordeling					
		Majoritetsinteresser	11	154 368	107 045
		Minoritetsinteresser	11	-318	41
Overføringer og disponeringer					
75 000	25 000	Tilleggsutbytte	11		
169 846	41 837	Overføringer annen egenkapital	11		
244 846	66 837	Sum			



BALANSE PR. 31. DESEMBER

MORSELSKAP				KONSERN	
2022	2021	Beløp i TNOK	Note	2022	2021
		ANLEGGSMIDLER			
		Immaterielle eiendeler			
324	324	Utsatt skattefordel	10	-	-
324	324	Sum immaterielle eiendeler		-	-
		Varige driftsmidler			
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5	303 780	257 368
-	-	Maskiner og anlegg	5	2 510	10 685
219	219	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	5	297	721
219	219	Sum varige driftsmidler		306 587	268 774
		Finansielle anleggsmidler			
522 159	425 567	Investering i datterselskap	7	-	-
1 212	15 921	Investering i tilknyttet selskap	8	161 895	236 128
-	-	Investering i aksjer og andeler	9	77 017	35 325
20 097	-	Lån til tilknyttet selskap	12, 13	35 121	29 627
-	1 468	Lån til foretak i samme konsern	12, 13	-	1 468
21 058	-	Andre fordringer	13	37 773	8 604
564 527	442 957	Sum finansielle anleggsmidler		311 805	311 152
565 070	443 500	Sum anleggsmidler		618 392	579 926
		OMLØPSMIDLER			
-	-	Prosjekter i arbeid	14	849 574	503 418
		Fordringer			
-	-	Kundefordringer		1 913	5 400
281 872	94 771	Andre fordringer	12	25 559	106 343
281 872	94 771	Sum fordringer		27 472	111 743
		Investeringer			
57 107	-	Markedsbaserte aksjer og andre finansielle instrumenter	9	133 490	47 517
57 107	-	Sum investeringer		133 490	47 517
25 945	20 843	Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	239 601	233 893
364 925	115 614	Sum omløpsmidler		1 250 137	896 570
929 995	559 114	Sum eiendeler		1 868 529	1 476 496
		EGENKAPITAL			
		Innskutt egenkapital			
28 503	28 503	Aksjekapital	11, 16	28 503	28 503
21 941	21 941	Overkurs	11	-	-
50 444	50 444	Sum innskutt egenkapital		28 503	28 503
		Opptjent egenkapital			
597 630	427 784	Annen egenkapital	11	820 684	740 052
597 630	427 784	Sum opptjent egenkapital		820 684	740 052
-	-	Minoritetsinteresser	11	29 126	30 814
648 075	478 229	Sum egenkapital		878 313	799 370
		GJELD			
		Avsetninger for forpliktelser			
-	-	Utsatt skatt	10	14 089	3 079
-	-	Sum avsetninger for forpliktelser		14 089	3 079
		Annen langsiktig gjeld			
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 17	309 598	417 716
280 159	79 099	Øvrig langsiktig gjeld	12, 13	37 093	30 312
280 159	79 099	Annen langsiktig gjeld		346 691	448 027
		Kortsiktig gjeld			
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 17	507 352	79 172
845	111	Leverandørgjeld		49 535	65 963
425	491	Skyldige offentlige avgifter		4 398	5 598
491	1 184	Annen kortsiktig gjeld	12	68 151	75 287
1 761	1 786	Sum kortsiktig gjeld		629 435	226 020
281 920	80 885	Sum gjeld		990 216	677 127
929 994	559 114	Sum egenkapital og gjeld		1 868 529	1 476 496

31. DESEMBER 2022 / BILLINGSTAD, 19. APRIL 2023

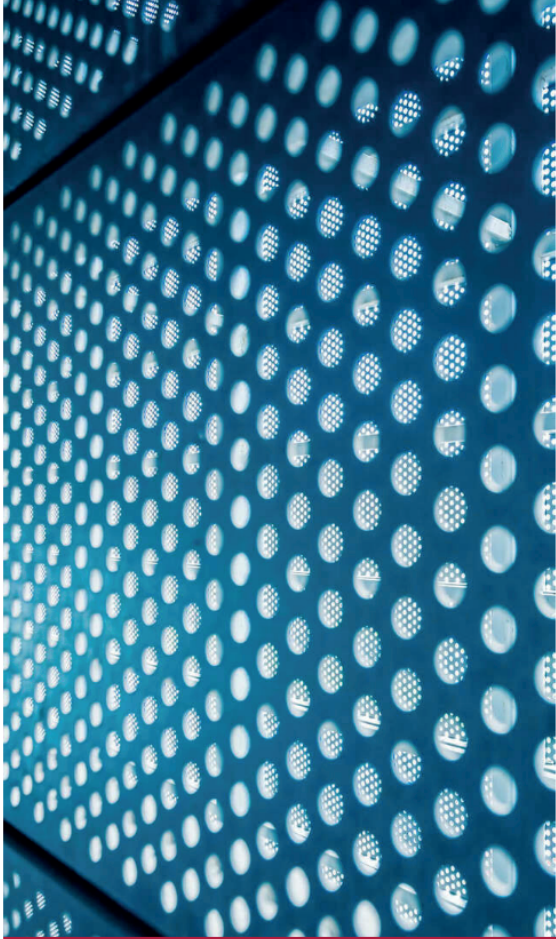

Vidar Lyhus
Styrets leder


Jon E. Skjørshammer
Styrets nestleder


Håvard Nesheim
Styremedlem


Lisette Lyhus
Styremedlem


Ronnie Egeland
Daglig leder/
styremedlem



MENY



KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	Beløp i TNOK	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
244 846	66 837	Resultat før skattekostnad	160 671	106 560
-	-75 478	Inntekt på investering i datterselskap / Resultatandel etter egenkapitalmetoden	9 158	-33 557
-	2	Ordinære avskrivninger	9 914	9 328
14 709	-	Nedskrivning av finansielle eiendeler	6 575	-
-	-	Gevinst/tap ved salg av aksjer / avhendet virksomhet	-136 150	-33 994
-	-	Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler	-19 979	-
-2 107	-	Verdiendring markedsbaserte aksjer	-4 466	-4 591
-	-	Endring i prosjekter i arbeid	-354 636	86 629
-	-	Endring i kundefordringer	2 890	3 801
733	-60	Endring i leverandørgjeld	-16 364	34 451
-758	-487	Endring i andre tidsavgrensninger	47 814	1 833
257 422	-9 185	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-294 572	170 460
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	19 979	-
-	-150	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-30 997	-14 507
3 408	-	Innbetalinger ved salg av aksjer	217 041	117 234
-55 000	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-147 019	-19 649
-	-	Inn-/utbetalinger ved kjøp/salg av virksomhet	-30 079	-
-25 729	-23 017	Inn-/utbetalinger av utlån	59	-6 869
-100 000	-	Kapitalinnskudd	-	-6 420
-177 321	-23 167	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	28 984	69 789
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
-	76 189	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	70 025	329 218
-	-	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-32 328	-480 518
-	-	Netto endring i kassekreditt og byggelån	310 047	2 096
-	-	Kjøpt/solgt kontanter og bankinnskudd	-1 431	-
-	-	Inn-/utbetalinger til minoritetsinteresser	-16	-
-75 000	-25 000	Utbetaling av utbytte	-75 000	-25 000
-75 000	51 189	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	271 296	-174 203
5 102	18 837	Netto endring i likvider i året	5 708	66 045
20 843	2 006	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.	233 893	167 847
25 945	20 843	Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.	239 601	233 893



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 7](#).

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.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen 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 DRIFTSINNTEKTER

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	Pr. virksomhetsområde	2022	2021
-	-	Utleie fast eiendom	29 203	24 637
-	-	Prosjektinntekter	47 269	500 071
-	-	Salg av virksomhet	-	-
-	-	Konsulentvirksomhet	3 679	4 408
-	-	Annen driftsinntekt	21 838	8 396
2 107	-	Gevinst ved salg av aksjer	136 149	33 994
280 159	75 478	Utbytte og konsernbidrag	11 977	33 316
282 266	75 478	Sum	250 115	604 821
		Geografisk fordeling		
282 266	75 478	Norge	250 115	604 821
282 266	75 478	Sum	250 115	604 821



NOTE 3 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	
2022	2021	Kjøpstransaksjoner	2022	2021
2 732	2 299	Datterselskaper - driftskostnader	-	-
2 732	2 299	Sum	-	-

NOTE 4 LØNNSKOSTNAD, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE, LÅN TIL ANSATTE OG GODTGJØRELSE TIL REVISOR

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
4 401	3 984	Lønn	29 336	33 356
684	643	Arbeidsgiveravgift	5 217	5 054
189	185	Pensjonskostnader	1 529	1 604
212	758	Andre lønnsrelaterte ytelser	1 904	2 670
-	-	Aktivert på prosjekter i arbeid	-13 489	-14 533
5 486	5 570	Sum	24 497	28 150

Gjennomsnittelig antall årsverk i regnskapsåret er to i morselskapet og 18 i konsernet.

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styreleder	Styret
Lønninger	3 294	1 061	175 000
Andre ytelser	42	23	-
Sum	3 336	1 084	175 000

MORSELSKAP		KONSERN
2022	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022
135	Lovpålagt revisjon	787
147	Andre tjenester	478

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



MENY 

NOTE 5 VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAP

Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar og verktøy	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	395	395
Tilganger	-	-
Anskaffelseskost 31.12.	395	395
Akk. Avskrivning 31.12.	176	176
Balanseført verdi 31.12.	219	219
Årets avskrivninger	-	-
Avskrivningsplan	Lineær	
Økonomisk levetid	3-5 år	

KONSERN

Varige driftsmidler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar og verktøy	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	316 688	12 230	10 652	1 993	341 562
Tilganger	60 190	181	13 690	-	74 061
Avganger	-22 669	-9 411	-	-544	-32 624
Anskaffelseskost 31.12.	354 208	3 000	24 343	1 449	383 000
Akk. Avskrivning 31.12.	74 771	490	0	1 152	76 413
Balanseført verdi 31.12.	279 438	2 510	24 343	297	306 587
Årets avskrivninger	9 538	333		43	9 914
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	
Økonomisk levetid	20-50 år	20 år		3-20 år	

Tomter avskrives ikke.



MENY 

NOTE 6 LEIE OG LEASINGAVTALER

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	Leie og leasingavtaler	2022	2021
397	388	Leie av fast eiendom	-	-

NOTE 7 DATTERSELSKAP

Direkte eie	Kontor	Eier-/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.
Conceptor Forvaltning AS	Billingstad	100 %	1 413
Conceptor Invest AS	Billingstad	100 %	200 100
Conceptor Eiendom AS	Billingstad	100 %	320 646
Sum bokført verdi i morselskapet			522 159

Indirekte eie			
Brani Produksjon AS	Billingstad	100 %	
Billingstadsletta 13 AS	Billingstad	100 %	
Souk Food Market AB	Strömstad	100 %	
Conceptor Bolig AS	Billingstad	100 %	
Klosterøya Bolig AS	Billingstad	100 %	
Bugten AS	Billingstad	100 %	
Indre Havneby Bolig AS	Billingstad	100 %	
Langenga Bolig AS	Billingstad	100 %	
Skoggata Utvikling AS	Billingstad	100 %	
Sætre Havn Utvikling 2 AS	Billingstad	100 %	
Sætre Havn Utvikling 3 AS	Billingstad	80 %	
Jessheim Sør Bolig AS	Billingstad	100 %	
Byporten Jessheim Bygg Sør AS	Billingstad	100 %	
Haukerød Bolig AS	Billingstad	100 %	
Bankløkka Eiendomsutvikling AS****	Billingstad	100 %	
Edvardsløkka Bolig AS	Billingstad	55 %	
Hjemom Langenga	Billingstad	100 %	
Brugata Bolig AS**	Billingstad	100 %	
Flyplass Eiendom AS***	Billingstad	100 %	
Conceptor Handel AS	Billingstad	100 %	
Indre Havneby AS*	Horten	51 %	
Bankløkka Borettslag****	Horten	100 %	
Vebjørns Vei 3 AS**	Billingstad	96 %	
Tre Nilsen Invest AS***	Billingstad	96 %	

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

** Brugata Bolig AS og Vebjørns Vei 3 AS er nystiftet i 2022.

*** Flyplass Eiendom AS og Tre Nilsen Invest AS er anskaffet i 2022.

**** Bankløkka Borettslag er stiftet som en del av omorganisering i Bankløkka Eiendomsutvikling AS.

Sætre Varmesentral AS og Sætre Havn Næring AS er realisert i 2022.



MENY 

NOTE 8

TILKNYTTET SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Direkte eie	Kontor	Eier-/stemme-andel	Bokført verdi pr. 31.12.
Brani AS	Solbergelva	48 %	1 212
Sum bokført verdi i morselskapet			1 212

Indirekte eie			
Exsentra Eiendom AS	Billingstad	33 %	
- ST Eiendom AS	Asker	33 %	
- Vebjørnsvei 1A AS	Asker	33 %	
- Vebjørnsvei 2 AS	Asker	33 %	
- Lierstranda Eiendomsinvest AS	Oslo	25 %	
- Linnesstranda 2 AS	Oslo	25 %	
Concilia Retail Property AS	Billingstad	47 %	
- Strømstad Handelspark AS	Billingstad	47 %	
- Retail Property Holding AS	Oslo	47 %	
- Omagata 160 AS	Oslo	40 %	
Welmax Invest AS	Oslo	40 %	
Klosterøya Vest AS	Porsgrunn	35 %	
Spikkestad Bolig AS	Røyken	50 %	
Vangsvegen Bolig AS*	Billingstad	51 %	
Vangsvegen Næring AS*	Billingstad	51 %	
Frednes Prosjekt AS	Billingstad	50 %	
Frednes Boligutvikling AS**	Billingstad	50 %	

Merverdianalyse	Brani AS	Concilia Retail Property AS	Bratsberg AS	Exsentra Eiendom AS
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	11 019	126 406	31 952	40 750
Merverdi	4 902	-	-	-
Anskaffelseskost	15 921	126 406	31 952	40 750

Beregning av årets resultatandel				
Andel årets resultat	-7 783	-4 177	-	-522
Avskrivning/realisasjon merverdi	529	-	-	-
Årets resultatandel	-7 254	-4 177	-	-522

Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.				
Inngående balanse 01.01.	7 254	90 240	76 211	42 561
Tilgang/avgang	-	-	-76 211	-
Årets resultatandel	-7 254	-4 177	-	-522
Kapitalendring	-	-	-	-1 500
Omregningsdifferanse		-89	-	-
Utgående balanse 31.12.	0	85 975	-	40 538

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.	3 752	-	-	-
Økonomisk levetid	10 år	-	-	-

Merverdianalyse	Welmax Invest AS	Spikkestad Bolig AS	Frednes Bolig-utvikling AS	Klosterøya Vest AS
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	2 495	505	-	14 962
Merverdi	-	-	-	2 668
Anskaffelseskost	2 495	505	-	17 630

Beregning av årets resultatandel				
Andel årets resultat	-	-41	-333	4 852
Avskrivning/realisasjon merverdi	-	-	-	-485
Årets resultatandel	-	-41	-333	4 367

Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.				
Inngående balanse 01.01.	2 495	281	-	16 934
Tilgang/avgang	1 080	5 115	-	-
Årets resultatandel	-	-41	-333	4 367
Andre endringer	-3 575	0	-	-
Utgående balanse 31.12.	-	5 355	-333	21 301

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.	-	0	-	970
--------------------------------	---	---	---	-----

Merverdianalyse	JC Moss AS	Frednes Prosjekt AS	Vangsvegen Bolig AS*	Vangsvegen Næring AS*	Sum
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	500	15 000	510	30	244 129
Merverdi		-			7 570
Anskaffelseskost	500	15 000	510	30	251 699

Beregning av årets resultatandel					
Andel årets resultat	-	-1 089	-36	-22	-9 151
Korrigerer tidligere år		-		-50	-50
Avskrivning/realisasjon merverdi				-	44
Årets resultatandel	-	-1 089	-36	-72	-9 158

Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.					
Inngående balanse 01.01.	-	-297	449		236 128
Tilgang/avgang	500	5 525	4 080		-59 912
Årets resultatandel		-1 089	-36	-72	-9 158
Kapitalendring					-1 500
Omregningsdifferanse					-89
Andre endringer					-3 575
Utgående balanse 31.12.	500	4 139	4 493	-72	161 894

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.		-	-	-	4 722
--------------------------------	--	---	---	---	-------

Merverdier knyttet til boligutvikling realiseres i takt med prosjektene i underliggende selskap.

Bratsberg AS er realisert i 2022.

* 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.

** Frednes Boligutvikling AS er stiftet i 2022.

MENY

NOTE 9 AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAPER

MORSELSKAP			
Selskap	Eierandel	Anskaff. kost	Bokført verdi
Torvhallen ANS	1 %	-	-
Sum anleggsmidler		-	-
Markedsbaserte aksjer og andre finansielle instrumenter		55 000	57 107
Sum omløpsmidler		55 000	57 107
KONSERN			
Selskap	Eierandel	Anskaff. kost	Bokført verdi
Torvhallen ANS	1 %	-	-
Credo II AS		15 009	15 009
Credo Invest nr. 18 AS		15 000	12 000
Nordic Corporate Bank ASA		14 843	14 843
Capilar Equity Fund I AB		5 164	5 164
Simplifai Holding AS		30 000	30 000
Sum anleggsmidler		80 016	77 017
Markedsbaserte aksjer og andre finansielle instrumenter		125 149	133 490
Sum omløpsmidler		125 149	133 490

NOTE 10 SKATT

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
-	-	Endring i utsatt skatt	11 010	-527
-	-	– herav ført direkte i balansen	-4 390	-
-	-	Årets totale skattekostnad	6 621	-527

Beregning av årets skattegrunnlag:				
244 846	66 837	Ordinært resultat før skattekostnad		
97	25	Permanente forskjeller		
-280 159	-75 478	Resultatført konsernbidrag		
-14	-13	Endring i midlertidige forskjeller		
-35 230	-8 629	Sum		
1 322	-	Mottatt konsernbidrag		
-33 908	-8 629	Årets skattegrunnlag		
-	-	Betalbar skatt (22 %)		

Oversikt over midlertidige forskjeller				
-47	-60	Driftsmidler inkl. goodwill	28 480	27 872
-	-	Fordringer	-952	-
-	-	Prosjekter i arbeid	190 764	137 750
1 263	-	Aksjer og andre finansielle instrumenter	4 946	2 189
-	-	Gevinst- og tapskonto	-3 112	-3 890
-	-	Regnskapsmessige avsetninger	-1 438	-1 665
1 216	-60	Sum	218 687	162 255
-67 409	-46 103	Akkumulert fremførbart underskudd	-148 822	-148 260
-66 193	-46 163	Netto midlertidig forskjeller pr. 31.12.	69 865	13 995
64 721	44 691	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-	-
-1 472	-1 472		69 865	13 995

-324	-324	Utsatt skatt(+)/Utsatt skattefordel(-)	14 089	3 079
------	------	--	--------	-------

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



MENY 

NOTE 11 EGENKAPITAL

MORSELSKAP	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	28 503	21 941	427 784	478 228
Årsresultat			244 846	244 846
Tilleggsutbytte			-75 000	-75 000
Egenkapital 31.12.	28 503	21 941	597 630	648 074

KONSERN	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	28 503	740 052	30 815	799 370
Årsresultat		154 368	-318	154 050
Tilleggsutbytte		-75 000	-	-75 000
Tilgang/avgang minoritet		1 356	-1 372	-16
Andre endringer		-91	-	-91
Egenkapital 31.12.	28 503	820 685	29 125	878 313

NOTE 12 MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG TILKNYTTET SELSKAP

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	Fordringer	2022	2021
	1 468	Lån til foretak i samme konsern	-	-
-	-	Lån til tilknyttet selskap	35 121	29 627
281 872	77 541	Andre kortsiktige fordringer	-	-
281 872	79 009	Sum	35 121	29 627
		Gjeld		
-	4	Gjeld til aksjonærer	-	4
280 159	79 099	Øvrig langsiktig gjeld	-	-
280 159	4	Sum	-	4

NOTE 13 FORDRINGER OG GJELD

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	Fordringer med forfall senere enn ett år	2022	2021
-	1 468	Lån til foretak i samme konsern	-	-
		Lån til tilknyttede selskaper	35 121	29 627
21 058	-	Andre fordringer	37 773	8 604
21 058	1 468	Sum	72 894	38 231
		Gjeld med forfall senere enn fem år		
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	176 000	158 400
-	-	Sum	176 000	158 400



NOTE 14 PROSJEKTER I ARBEID

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021		2022	2021
-	-	Prosjekter i arbeid	849 574	503 418
-	-	Sum	849 574	503 418

NOTE 15 BANKINNSKUDD

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021		2022	2021
241	357	Bundne skattetrekksmidler	2 207	1 490

NOTE 16 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

MORSELSKAP

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

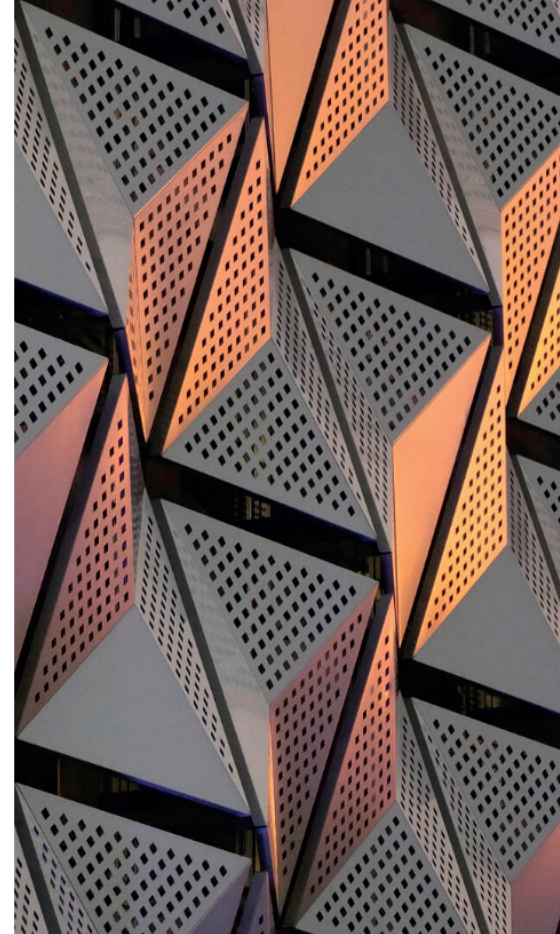
Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Convarig AS (styrets leder)	21 164	89,5 %	89,5 %
Konghelle AS (daglig leder og styremedlem)	2 490	10,5 %	10,5 %
Sum	23 654	100,0 %	100,0 %



NOTE 17 PANT OG GARANTIER

MORSELSKAP			KONSERN	
2022	2021	Pantsikret gjeld	2022	2021
	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	769 095	246 407
-	-	Kassekreditt	47 856	48 171
		Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:		
-	-	Fast eiendom	306 290	268 053
-	-	Prosjekter i arbeid	849 574	503 418
-	-	Sum	1 155 863	771 471
		Kausjoner og garantistillelser		
46 100	47 500	For tilknyttede selskaper	49 100	50 497

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 31.12.2022 er kassekreditten i konsernet trukket med TNOK 47 856.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Conceptor AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Conceptor AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering 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 konklusjon 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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 og konsernets 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 avvike selskapet, konsernet eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer 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 og konsernets interne kontroll.
- evaluerer 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 og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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



Drammen, 3. mai 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bjørn Baklid
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Bjørn Baklid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-358260

IP: 94.140.xxx.xxx

2023-05-03 12:35:56 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

KONTAKTINFO

Adresse:

Billingstadsletta 13, 1396 Billingstad, Norge

Epost:

firma@conceptor.no

Web:

conceptor.no

