



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 823 826 362  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CONSEPT BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Strandvegen 106  
9006 TROMSØ

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Viggo Bårdsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.08.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		223 695 891	136 379 858
<b>Sum inntekter</b>		<b>223 695 891</b>	<b>136 379 858</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-7 500 000	
Varekostnad		203 150 504	108 133 371
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	2 230 371	10 024 072
<b>Sum kostnader</b>		<b>197 880 875</b>	<b>118 157 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 815 016</b>	<b>18 222 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9	
Annen finansinntekt		9 026	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 035</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		631 374	188 043
Annen rentekostnad		14 747 093	11 537
Annen finanskostnad		1 185 920	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 564 387</b>	<b>199 580</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 555 351</b>	<b>-199 580</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>9 259 665</b>	<b>18 022 835</b>
Skattekostnad på resultat	2	2 037 285	3 965 024
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 222 380</b>	<b>14 057 811</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>7 222 380</b>	<b>14 057 811</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 222 380</b>	<b>14 057 811</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 222 380</b>	<b>14 057 811</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			95 352
Avsatt til annen egenkapital		7 222 380	13 962 459
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 222 380</b>	<b>14 057 811</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4		
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Investeringer i aksjer og andeler	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>30 305 712</b>	<b>19 658 286</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 6	260 578 154	136 379 858
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	33 837	80 149
<b>Sum fordringer</b>	5	<b>260 611 991</b>	<b>136 460 007</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	378 120	199 256
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>378 120</b>	<b>199 256</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>291 295 823</b>	<b>156 317 549</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>291 295 823</b>	<b>156 317 549</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		30 000	
Annen innskutt egenkapital		-14 155	-14 155
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>115 845</b>	<b>85 845</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 845 751	13 962 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 845 751</b>	<b>13 962 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>13 961 596</b>	<b>14 048 304</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	13 638 153	3 934 137
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>13 638 153</b>	<b>3 934 137</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 638 153</b>	<b>3 934 137</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		228 683 940	
Leverandørgjeld	5	84 909	137 703
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		17 739 952	12 957 406
Annen kortsiktig gjeld	5	17 187 273	125 240 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	5	<b>263 696 074</b>	<b>138 335 108</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>277 334 227</b>	<b>142 269 245</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>291 295 823</b>	<b>156 317 549</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 592347

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 823 826 362  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CONCEPT BOLIGUTVIKLING AS  
Forretningsadresse: Strandvegen 106  
9006 TROMSØ

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Viggo Bårdsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2023

#### Revisjon

Ekstern autorisert regnskapsfører har i løpet av regnskapsåret bistått ved den løpende regnskapsføringen eller utført andre tjenester for selskapet enn å utarbeide årsregnskapet: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 823 826 362  
CONSEPT BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		223 695 891	136 379 858
<b>Sum inntekter</b>		<b>223 695 891</b>	<b>136 379 858</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		-7 500 000	
Varekostnad		203 150 504	108 133 371
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	2 230 371	10 024 072
<b>Sum kostnader</b>		<b>197 880 875</b>	<b>118 157 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 815 016</b>	<b>18 222 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9	
Annen finansinntekt		9 026	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 035</b>	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		631 374	188 043
Annen rentekostnad		14 747 093	11 537
Annen finanskostnad		1 185 920	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>16 564 387</b>	<b>199 580</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 555 351</b>	<b>-199 580</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	2	2 037 285	3 965 024
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 222 380</b>	<b>14 057 811</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>7 222 380</b>	<b>14 057 811</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>7 222 380</b>	<b>14 057 811</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 222 380</b>	<b>14 057 811</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap			95 352
Avsatt til annen egenkapital		7 222 380	13 962 459
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 222 380</b>	<b>14 057 811</b>





Organisasjonsnr: 823 826 362  
CONCEPT BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4		
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Investeringer i aksjer og andeler	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>30 305 712</b>	<b>19 658 286</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 6	260 578 154	136 379 858
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	33 837	80 149
<b>Sum fordringer</b>	<b>5</b>	<b>260 611 991</b>	<b>136 460 007</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	378 120	199 256
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>378 120</b>	<b>199 256</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>291 295 823</b>	<b>156 317 549</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>291 295 823</b>	<b>156 317 549</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**



Aksjekapital	8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		30 000	
Annen innskutt egenkapital		-14 155	-14 155
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>115 845</b>	<b>85 845</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 845 751	13 962 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 845 751</b>	<b>13 962 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>13 961 596</b>	<b>14 048 304</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2	13 638 153	3 934 137
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>13 638 153</b>	<b>3 934 137</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>13 638 153</b>	<b>3 934 137</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		228 683 940	
Leverandørgjeld	5	84 909	137 703
Betalbar skatt	2		
Kortsiktig konserngjeld		17 739 952	12 957 406
Annen kortsiktig gjeld	5	17 187 273	125 240 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>263 696 074</b>	<b>138 335 108</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>277 334 227</b>	<b>142 269 245</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>291 295 823</b>	<b>156 317 549</b>



Organisasjonsnr: 823 826 362  
CONSEPT BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



KPMG AS  
Ringveien 49  
P.O. Box 608  
N-9305 Finnsnes

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Concept Boligutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Concept Boligutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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 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.

### Andre forhold

Avlagt årsregnskap for foregående periode er ikke revidert og sammenligningstallene er dermed ikke revidert. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

### Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

#### Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bode	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo document key: SUWJN-04GJC-LCJLP-PE0Y2-MCFMO-LLAWY



- 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## 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 utilsiktede 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 oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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.
- 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 tvil av betydning om selskapets 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 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.



Finnsnes, 3. juli 2023  
KPMG AS

Håvard Berg Kristiansen  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Penneo document key: SUWJN-04GJC-LCJLP-PE0Y2-MCFMO-LLAWY



# 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."

## Håvard Berg Kristiansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-809015

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-07-03 08:50:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SUWJN-04GJC-LCLP-PE0Y2-MCFMO-LAWY

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>



# Consept boligutvikling AS

## ÅRSBERETNING 2022

### Virksomhetens art og hvor den drives

Consept Boligutvikling AS er et selskap som driver med kjøp og salg av fast eiendom og eiendomsutvikling. Selskapet har forretningslokale i Tromsø.

### Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Selskapet har i løpet av 2022 overlevert byggetrinn A av boligprosjektet Sjøkanten park, og vil i Q1 2023 overlevere byggetrinn B og C til kundene som har kjøpt bolig. Framtidsutsiktene til selskapet er vurdert som svært god.

### Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet oppnådde i 2022 en omsetning på 223MNOK, noe som tilsvarer en omsetningsøkning på 64 %. Driftsresultatet var på 25,8 MNOK mot 18,4MNOK i 2021.

Selskapet har en egenkapitalandel på 4,7%. Egenkapitalen må sees i sammenheng med at prosjektet Sjøkanten Park per dags dato er utsolgt og overlevert kundene. Gjeld til kredittinstitusjoner nedbetales etter hvert som midler fra salg frigjøres fra klientkonto. Likviditeten i selskapet er god og tilpasset driftsnivået i selskapet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettsvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

### Finansiell risiko

Selskapet er ikke eksponert for finansiell risiko utover det som er normalt i bransjen.

#### Renterisiko

Selskapet har kortsiktig gjeld gjennom byggelån med flytende rente, og vil dermed være eksponert for endringer i rentenivået. Risikoen er vurdert som ubetydelig, da prosjektet er ferdig solgt og overlevert kunder i Q1 2023.

#### Kredittrisiko

Selskapet har liten kredittrisiko knyttet til kundefordringer. Kundefordringene består av opptjent inntekt på solgte leiligheter. Leiligheter overdras ikke før oppgjør for boligene er sikret.

#### Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet til å være tilstrekkelig, hensynstatt omfanget av selskapets virksomhet.

### Ansvarsforsikring

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner.



## Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har ikke gjennomført særskilte forsknings- eller utviklingsaktivitet i regnskapsåret.

## Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har pr 31.12.2022 0 ansatte.

## Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

For fullstendig redegjørelse for aktsomhetsvurderingen henvises det til [www.consepteiendom.no](http://www.consepteiendom.no), hvor konsernets aktsomhetsvurdering vil bli publisert før fristen 30.06.23.

## Ytre miljø

For selskapet er miljøhensyn sentralt gjennom hele virksomheten. Dette omfatter begrensning og håndtering av forurensning og avfall som selskapet selv genererer og tiltak for å gjenvinne avfallsressursene. Det vurderes at selskapets virksomhet ikke forurenser det ytre miljø utover det som er vanlig i bransjen.

## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2022 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

Det er ikke intrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Virksomheten har for 2022 hatt et overskudd på kr 7 222 380, som foreslåes anvendt ved:

Avsatt til annen egenkapital                      kr 7 222 380

Tromsø 26.06.23

\_\_\_\_\_  
Johnny Viggo Bårdsen  
styrets leder

\_\_\_\_\_  
Torje Bårdsen  
styremedlem / daglig leder

Penneo document key: FSU1W-8HGKE-GLL2P-KMLZA-NXMM6T-Z8PK0



## 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."

### Torje Bårdsen

Daglig leder

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5997-4-2172960

IP: 193.90.xxx.xxx

2023-06-29 07:36:07 UTC



### Torje Bårdsen

Styremedlem

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5997-4-2172960

IP: 193.90.xxx.xxx

2023-06-29 07:36:07 UTC



### Johnny Viggo Bårdsen

Styreleder

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5999-4-1242444

IP: 141.0.xxx.xxx

2023-06-29 19:03:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FSU1W-8HGKE-GLL2P-KMLZA-NX1M6T-Z8PK0

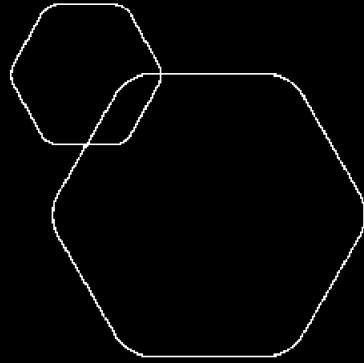
Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert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

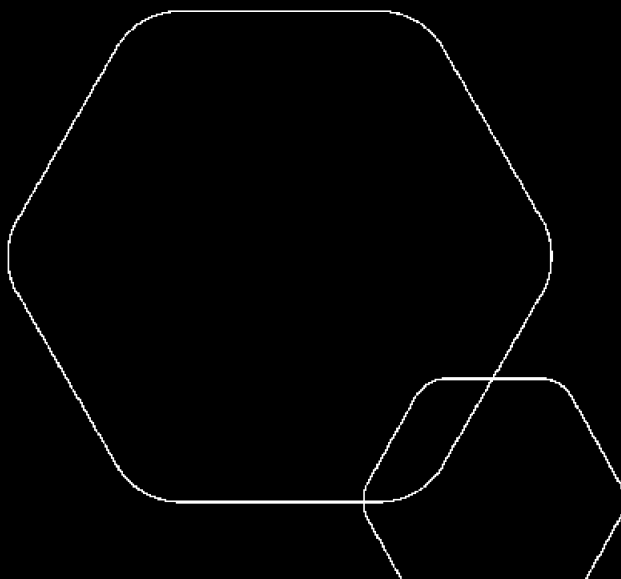
Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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



**Årsregnskap 2022**  
**Consept Boligutvikling AS**

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 823 826 362

Penneo document key: AUVT3-3NEZJ-IX76Y-3ST65-EP7LX-6P080



## RESULTATREGNSKAP

### CONSEPT BOLIGUTVIKLING AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		223 695 891	136 379 858
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>223 695 891</b>	<b>136 379 858</b>
Varekostnad		203 150 504	108 133 371
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		-7 500 000	0
Annen driftskostnad	1	2 230 371	10 024 072
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>197 880 875</b>	<b>118 157 443</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>25 815 016</b>	<b>18 222 415</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		9	0
Annen finansinntekt		9 026	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		631 374	188 043
Annen rentekostnad		14 747 093	11 537
Annen finanskostnad		1 185 920	0
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-16 555 351</b>	<b>-199 580</b>
Resultat før skattekostnad		9 259 665	18 022 835
Skattekostnad på resultat	2	2 037 285	3 965 024
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>7 222 380</b>	<b>14 057 811</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		7 222 380	13 962 459
Overført til udekket tap		0	-95 352
<b>Sum overføringer</b>		<b>7 222 380</b>	<b>14 057 811</b>

Penneo document key: AUVT3-3NEZJ-IXY6Y-3ST65-EP7LX-6P080



## BALANSE

### CONSEPT BOLIGUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2022	2021
<b>OM LØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning		30 305 712	19 658 286
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	5, 6	260 578 154	136 379 858
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	33 837	80 149
<b>Sum fordringer</b>	<b>5</b>	<b>260 611 991</b>	<b>136 460 007</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	378 120	199 256
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>291 295 823</b>	<b>156 317 549</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>291 295 823</b>	<b>156 317 549</b>

Penneo document key: AUNT3-3NEZJ-HY76Y-3ST65-EP7LX-6P080



## BALANSE

### CONSEPT BOLIGUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		30 000	0
Annen innskutt egenkapital		-14 155	-14 155
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>115 845</b>	<b>85 845</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		13 845 751	13 962 459
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 845 751</b>	<b>13 962 459</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>13 961 596</b>	<b>14 048 304</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	2	13 638 153	3 934 137
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		228 683 940	0
Leverandørgjeld	5	84 909	137 703
Konserngjeld		17 739 952	12 957 406
Annen kortsiktig gjeld	5	17 187 273	125 240 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>263 696 074</b>	<b>138 335 108</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>277 334 227</b>	<b>142 269 245</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>291 295 823</b>	<b>156 317 549</b>

Styret i Concept Boligutvikling AS

Johnny Viggo Bårdsen  
styreleder

Torje Bårdsen  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

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

## BRUK AV ESTIMATER

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelse på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

## INNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Inntekter fra salg av tjenester og langsiktige tilvirkingsprosjekter (anleggskontrakter) resultatføres i takt med prosjektets fullføringsgrad, når utfallet av transaksjonen kan estimeres på en pålitelig måte. Når transaksjonens utfall ikke kan estimeres pålitelig, vil kun inntekter tilsvarende påløpte prosjektkostnader inntektsføres. I den perioden det blir identifisert at et prosjekt vil gi et negativt resultat, vil det estimerte tapet på kontrakten bli resultatført i sin helhet. Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad.

## SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt 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 reverseres i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli utnyttet.

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på transaksjonstidspunktet.

## VARER

Varer er vurdert til det laveste av anskaffelseskost og netto salgsverdi. Netto salgsverdi er estimert salgspris ved ordinær drift etter fradrag for beregnede nødvendige utgifter for gjennomføring av salget. Anskaffelseskost inkluderer utgifter påløpt ved anskaffelse av varene og kostnader for å bringe varene til nåværende plassering og tilordnes ved bruk av FIFO - prinsippet.

## FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. For øvrige kundefordringer utføres en uspesifisert avsetning for å dekke forventet tap på krav.

## KONTANTSTRØM OPPSTILLING

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

## FUSJON

Selskapet har i 2022 fusjonert inn datterselskapene CE Strandvegen AS og Strandvegen 108 Bolig AS. Fusjonene er gjennomført som forenklede fusjoner etter aksjeloven §13-23. Skattemessig og regnskapsmessig virkningstidspunkt for fusjonen er 01.01.22. Skattemessig er fusjonene gjennomført til kontinuitet. Regnskapsmessig er fusjonene gjennomført til konsernkontinuitet.



## Note 1 Lønnskostnader

Consept Boligutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2022 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr 60 625 ekskl. mva.

## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	3 790 069	0
Endring i utsatt skatt	-1 752 784	3 965 024
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>2 037 285</b>	<b>3 965 024</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	9 259 665	18 022 834
Permanente forskjeller	721	0
Endring i midlertidige forskjeller	9 082 912	-18 306 131
Avgitt konsernbidrag	-17 227 587	0
Anvendelse av fremførbart underskudd	-1 115 711	0
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>-283 297</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	3 790 069	0
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-3 790 069	0
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Endring</b>
Tilvirkningskontrakter	54 497 412	27 042 265	-27 455 147
Varebeholdning	7 747 455	44 348 829	36 601 374
Gevinst – og tapskonto	-253 260	-316 575	-63 315
<b>Sum</b>	<b>61 991 607</b>	<b>71 074 519</b>	<b>9 082 912</b>
Akkumulert fremførbart underskudd	0	-1 115 711	-1 115 711
<b>Grunnlag for utsatt skatt</b>	<b>61 991 607</b>	<b>69 958 808</b>	<b>7 967 201</b>
<b>Utsatt skatt (22 %)</b>	<b>13 638 154</b>	<b>15 390 938</b>	<b>1 752 784</b>

Penneo document key: AUVT3-3NEZJ-HY76Y-35T65-EP7LX-6P080



## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	100 000	0	-14 155	13 962 459	14 048 304
Årets resultat				7 222 380	7 222 380
Fusjon CE Strandvegen AS		30 000		-539 776	-509 776
Fusjon Strandvegen 108 Bolig AS				6 638 206	6 638 206
Konsernbidrag avgitt				-13 437 518	-13 437 518
<b>Pr 31.12.2022</b>	<b>100 000</b>	<b>30 000</b>	<b>-14 155</b>	<b>13 845 751</b>	<b>13 961 596</b>

## Note 4 Konsern.

### Konsernregnskap

Concept Boligutvikling AS er datterselskap til CONCEPT EIENDOM AS som har forretningskontor i FINNSNES, Norge. CONCEPT EIENDOM AS utarbeider konsernregnskap der Concept Boligutvikling AS inngår i konsolideringen. Konsernregnskapet fås utlevert hos Concept Eiendom AS.

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2022	2021
<b>Fordringer</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	440 686	412 094
Annen kortsiktig gjeld konsern	17 299 266	12 545 311
<b>Sum</b>	<b>17 739 952</b>	<b>12 957 405</b>

## Note 6 Langsiktige tilvirkningskontrakter

	2022	2021
Opptjent, ikke fakturerte inntekter inkludert i kundefordringer	257 372 364	136 379 858
Inntektsført på igangværende prosjekter	360 075 749	136 379 858
Kostnader på igangværende prosjekter	321 392 654	118 073 727
<b>Netto resultatført på igangværende prosjekter</b>	<b>38 683 095</b>	<b>18 306 131</b>

Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad.

Penneo document key: AUV73-3NEZJ-HY76Y-35T65-EP7LX-6P080



## Note 7 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

## Note 8 Aksjonærer

### AKSJEKAPITALEN I CONCEPT BOLIGUTVIKLING AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	100 000	1,0	100 000
<b>Sum</b>	<b>100 000</b>		<b>100 000</b>

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
CONCEPT EIENDOM AS	100 000	100,0	100,0



## 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."

### Torje Bårdsen

Daglig leder

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5997-4-2172960

IP: 193.90.xxx.xxx

2023-06-29 07:36:07 UTC



### Torje Bårdsen

Styremedlem

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5997-4-2172960

IP: 193.90.xxx.xxx

2023-06-29 07:36:07 UTC



### Johnny Viggo Bårdsen

Styreleder

På vegne av: Selskapet

Serienummer: 9578-5999-4-1242444

IP: 141.0.xxx.xxx

2023-06-29 19:03:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AUV73-3NEZJ-IX76Y-3ST65-EP7LX-6PQ80

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>



## Concept Boligutvikling AS

### Kontantstrømanalyse

(NRS - Indirekte modell)

	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	
Resultat før skattekostnad	9 259 665
+/- Endring i varelager	-10 647 426
+/- Endring i kundefordringer	-124 198 296
+/- Endring i leverandørgjeld	-52 794
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	6 089 775
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-119 549 076
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>	
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>	
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	119 727 940
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	119 727 940
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	178 864
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	199 256
= <b>Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt</b>	<b>378 120</b>