



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 146 317
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CONCILIA RETAIL PROPERTY AS
Forretningsadresse: Billingstadsletta 13
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Vidar Lyhus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 23.07.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 3, 9 | 3 892 259 | 3 628 915 |
| Annen driftsinntekt | 3 | 8 324 579 | 128 733 |
| Sum inntekter | | 12 216 838 | 3 757 648 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 6 384 873 | 6 322 938 |
| Avskrivning | 6 | 27 094 | 39 500 |
| Annen driftskostnad | 4, 5 | 1 854 418 | 2 211 109 |
| Sum kostnader | | 8 266 385 | 8 573 547 |
| Driftsresultat | | 3 950 453 | -4 815 899 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 9 | 632 278 | 556 258 |
| Annen finansinntekt | | 7 140 245 | 2 766 511 |
| Sum finansinntekter | | 7 772 523 | 3 322 769 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 7 | -2 890 000 | -13 452 201 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 9 | 1 357 | 980 |
| Annen finanskostnad | | 942 423 | 3 180 742 |
| Sum finanskostnader | | -1 946 220 | -10 270 479 |
| Netto finans | | 9 718 743 | 13 593 248 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 13 669 196 | 8 777 349 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 13 669 196 | 8 777 349 |
| Årsresultat | | 13 669 196 | 8 777 349 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 11 | 13 669 196 | 8 777 349 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 13 669 196 | 8 777 349 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 6 | 35 200 | 26 200 |
| Sum varige driftsmidler | | 35 200 | 26 200 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap | 7, 9 | 103 039 783 | 103 149 783 |
| Lån til foretak i samme konsern | 8, 9 | 20 018 643 | 13 567 565 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 7, 9 | 49 612 308 | 35 019 825 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 8, 9 | 24 380 038 | 90 374 179 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 197 050 772 | 242 111 352 |
| Sum anleggsmidler | | 197 085 972 | 242 137 552 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 8 | 620 310 | 955 705 |
| Andre fordringer | 8 | 168 976 | 420 528 |
| Sum fordringer | | 789 286 | 1 376 233 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | 2 | 47 384 250 | 33 681 138 |
| Sum omløpsmidler | | 48 173 536 | 35 057 371 |
| SUM EIENDELER | | 245 259 508 | 277 194 923 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 11, 12 | 213 860 000 | 213 860 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 213 860 000 | 213 860 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 11 | 30 222 979 | 16 553 782 |
| Sum opptjent egenkapital | | 30 222 979 | 16 553 782 |
| Sum egenkapital | | 244 082 979 | 230 413 782 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 45 349 573 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 45 349 573 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 45 349 573 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 41 283 | 52 880 |
| Skyldige offentlige avgifter | 2 | 477 741 | 478 304 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8, 9 | 657 505 | 900 384 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 176 529 | 1 431 568 |
| Sum gjeld | | 1 176 529 | 46 781 141 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 245 259 508 | 277 194 923 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 540895

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 146 317
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CONCILIA RETAIL PROPERTY AS
Forretningsadresse: Billingstadsletta 13
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: 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: Vidar Lyhus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 999 146 317
CONCILIA RETAIL PROPERTY AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 3, 9 | 3 892 259 | 3 628 915 |
| Annen driftsinntekt | 3 | 8 324 579 | 128 733 |
| Sum inntekter | | 12 216 838 | 3 757 648 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 6 384 873 | 6 322 938 |
| Avskrivning | 6 | 27 094 | 39 500 |
| Annen driftskostnad | 4, 5 | 1 854 418 | 2 211 109 |
| Sum kostnader | | 8 266 385 | 8 573 547 |
| Driftsresultat | | 3 950 453 | -4 815 899 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 9 | 632 278 | 556 258 |
| Annen finansinntekt | | 7 140 245 | 2 766 511 |
| Sum finansinntekter | | 7 772 523 | 3 322 769 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 7 | -2 890 000 | -13 452 201 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 9 | 1 357 | 980 |
| Annen finanskostnad | | 942 423 | 3 180 742 |
| Sum finanskostnader | | -1 946 220 | -10 270 479 |
| Netto finans | | 9 718 743 | 13 593 248 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 13 669 196 | 8 777 349 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 13 669 196 | 8 777 349 |
| Årsresultat | | 13 669 196 | 8 777 349 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 11 | 13 669 196 | 8 777 349 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 13 669 196 | 8 777 349 |



Organisasjonsnr: 999 146 317
CONCILIA RETAIL PROPERTY AS

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol 6 | | | |
| | | 35 200 | 26 200 |
| Sum varige driftsmidler | | 35 200 | 26 200 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investering i datterselskap 7, 9 | | | |
| | | 103 039 783 | 103 149 783 |
| Lån til foretak i samme konsern 8, 9 | | | |
| | | 20 018 643 | 13 567 565 |
| Investeringer i tilknyttet selskap 7, 9 | | | |
| | | 49 612 308 | 35 019 825 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet 8, 9 | | | |
| | | 24 380 038 | 90 374 179 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 197 050 772 | 242 111 352 |
| Sum anleggsmidler | | 197 085 972 | 242 137 552 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer 8 | | | |
| | | 620 310 | 955 705 |
| Andre fordringer 8 | | | |
| | | 168 976 | 420 528 |
| Sum fordringer | | 789 286 | 1 376 233 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 | | | |
| | | 47 384 250 | 33 681 138 |
| Sum omløpsmidler | | 48 173 536 | 35 057 371 |
| SUM EIENDELER | | 245 259 508 | 277 194 923 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital 11, 12 | | | |
| | | 213 860 000 | 213 860 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 213 860 000 | 213 860 000 |



| | | | |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 11 | 30 222 979 | 16 553 782 |
| Sum opptjent egenkapital | | 30 222 979 | 16 553 782 |
| Sum egenkapital | | 244 082 979 | 230 413 782 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | | | 45 349 573 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | | 45 349 573 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 45 349 573 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 41 283 | 52 880 |
| Skyldige offentlige | | | |
| avgifter | 2 | 477 741 | 478 304 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8, 9 | 657 505 | 900 384 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 176 529 | 1 431 568 |
| Sum gjeld | | 1 176 529 | 46 781 141 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 245 259 508 | 277 194 923 |



Organisasjonsnr: 999 146 317
CONCILIA RETAIL PROPERTY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

12

Antall aksjer og aksjeeiere

| <u>Aksjeklasse</u> | <u>Ant. aksjer</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Bokført verdi</u> |
|--------------------|--------------------|------------------|----------------------|
| Ordinære aksjer | 2138600.00 | 100.00 | 213860000.00 |

| <u>Aksjeeiere - fritekst</u> | <u>Antall</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Aksjeklasse</u> |
|--------------------------------|---------------|------------------|--------------------|
| Conceptor Eiendom AS | 1011400.00 | 47.29% | Ordinære aksjer |
| Stabekk Eiendom AS | 327200.00 | 15.30% | Ordinære aksjer |
| Pett Kjede og Servicekontor AS | 400000.00 | 18.70% | Ordinære aksjer |
| Joh Johannson Eiendom AS | 400000.00 | 18.70% | Ordinære aksjer |
| Sum | Sum antall | Sum eierandel | |
| | 2138600.00 | 100.00% | |

Note

4

Lønn og ytelser

| <u>Lønn</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------|--------------|------------------|
| | 5052283.00 | 5144660.00 |

| <u>Arbeidsgiveravgift</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 768830.00 | 807854.00 |

| <u>Pensjonskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--------------------------|--------------|------------------|
| | 305176.00 | 298165.00 |

| <u>Andre ytelser</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|----------------------|--------------|------------------|
| | 258583.00 | 72259.00 |

| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---------------------------|--------------|------------------|
| | 6384872.00 | 6322938.00 |

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjon etter lov om



obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Selskapet har ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

| <u>Ledende person</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| Daglig leder | 1693692.00 | 98469.00 | |
| <u>Sum ytelse andre led.pers.</u> | <u>1693692.00</u> | <u>98469.00</u> | |

Note

Ytelser til revisjon

| <u>Revisjon</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|-------------------------------------|--------------|------------------|
| | 40306.00 | 51775.00 |
| <u>Andre tjenester</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 44942.00 | 20335.00 |
| <u>Sum godtgjørelse til revisor</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 85248.00 | 72110.00 |

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
4.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

7

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

| <u>Navn og adresse</u> | <u>Eierandel</u> | <u>Stemmeandel</u> | <u>Egenkapital</u> | <u>Resultat</u> |
|----------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| Strømstad Handelspark AS | 100.00% | 100.00% | 9977637.00 | 818363.00 |
| Charlottenberg Handelspark AB | 50.00% | 50.00% | 4106236.00 | 1171363.00 |



| | | | | |
|-----------------------------------|---------|---------|-------------|-------------|
| Skandinaviske Handelsparker AS | 25.00% | 25.00% | 22994489.00 | -1233951.00 |
| Retail Property Holding AS | 100.00% | 100.00% | 991995.00 | -35517.00 |

Aksjene i Skandinaviske Handelsparker AS er totalt nedskrevet med kr 63 505 201. Aksjene i Retail Property Holding AS er nedskrevet med 110 000 i 2020. Resultat og egenkapital i Charlottenberg Handelspark AB er oppgitt i NOK (omregnet til kurs per 31.12.20).
Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

| <u>Navn</u> | <u>Forretningskontor</u> |
|-----------------------------|---|
| Concilia Retail Property AS | Postboks 167 1376 BILLINGSTAD 0220 Asker |

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Engene 22, NO-3015 Drammen
Postboks 560 Brakerøya, NO-3002 Drammen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Concilia Retail Property AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Concilia Retail Property AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Drammen, 23. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bjørn Baklid
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LUX3-N47D5-J2SEP-YN3L3-4HUTQ-FENAO



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

Partner

Serienummer: 9578-5997-4-358260

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-23 13:01:30Z



Penneo Dokumentnøkkel: LUX3-N47D5-J25EP-YN3L3-4HUTQ-FENAO

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/validate>



Concilia Retail Property AS

Årsrapport for 2020

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



Concilia Retail Property AS

Resultatregnskap

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------------|-------------------------|
| Driftsinntekter | | | |
| Salgsinntekt | 3,9 | 3 892 259 | 3 628 915 |
| Annen driftsinntekt | 3 | 8 324 579 | 128 733 |
| Sum driftsinntekter | | <u>12 216 838</u> | <u>3 757 648</u> |
| Driftskostnader | | | |
| Lønnskostnad | 4 | 6 384 873 | 6 322 938 |
| Avskrivning | 6 | 27 094 | 39 500 |
| Annen driftskostnad | 4,5 | 1 854 418 | 2 211 109 |
| Sum driftskostnader | | <u>8 266 385</u> | <u>8 573 547</u> |
| Driftsresultat | | <u>3 950 453</u> | <u>-4 815 899</u> |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | 9 | 632 278 | 556 258 |
| Annen finansinntekt | | 7 140 245 | 2 766 511 |
| Nedskrivning av finansielle eiendeler | 7 | -2 890 000 | -13 452 201 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 9 | 1 357 | 980 |
| Annen finanskostnad | | 942 423 | 3 180 742 |
| Netto finansposter | | <u>9 718 743</u> | <u>13 593 248</u> |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | <u>13 669 196</u> | <u>8 777 349</u> |
| Årsresultat | | <u>13 669 196</u> | <u>8 777 349</u> |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer annen egenkapital | 11 | <u>13 669 196</u> | <u>8 777 349</u> |



Concilia Retail Property AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Anleggsmidler | | | |
| <i>Varige driftsmidler</i> | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol | 6 | 35 200 | 26 200 |
| Sum varige driftsmidler | | <u>35 200</u> | <u>26 200</u> |
| <i>Finansielle anleggsmidler</i> | | | |
| Investeringer i datterselskap | 7,9 | 103 039 783 | 103 149 783 |
| Lån til foretak i samme konsern | 8,9 | 20 018 643 | 13 567 565 |
| Investeringer i tilknyttet selskap | 7,9 | 49 612 308 | 35 019 825 |
| Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet | 8,9 | 24 380 038 | 90 374 179 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | <u>197 050 772</u> | <u>242 111 352</u> |
| Sum anleggsmidler | | <u>197 085 972</u> | <u>242 137 552</u> |
| Omløpsmidler | | | |
| <i>Fordringer</i> | | | |
| Kundefordringer | 8 | 620 310 | 955 705 |
| Andre fordringer | 8 | 168 976 | 420 528 |
| Sum fordringer | | <u>789 286</u> | <u>1 376 233</u> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 2 | 47 384 250 | 33 681 138 |
| Sum omløpsmidler | | <u>48 173 536</u> | <u>35 057 371</u> |
| Sum eiendeler | | <u>245 259 508</u> | <u>277 194 923</u> |



Concilia Retail Property AS

Balanse pr. 31. desember

| | Note | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| <i>Innskutt egenkapital</i> | | | |
| Aksjekapital | 11, 12 | <u>213 860 000</u> | <u>213 860 000</u> |
| Sum innskutt egenkapital | | <u>213 860 000</u> | <u>213 860 000</u> |
| <i>Opptjent egenkapital</i> | | | |
| Annen egenkapital | 11 | <u>30 222 979</u> | <u>16 553 782</u> |
| Sum opptjent egenkapital | | <u>30 222 979</u> | <u>16 553 782</u> |
| Sum egenkapital | | <u>244 082 979</u> | <u>230 413 782</u> |
| Gjeld | | | |
| <i>Annen langsiktig gjeld</i> | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | <u>0</u> | <u>45 349 573</u> |
| Sum annen langsiktig gjeld | | <u>0</u> | <u>45 349 573</u> |
| <i>Kortsiktig gjeld</i> | | | |
| Leverandørgjeld | | 41 283 | 52 880 |
| Skyldige offentlige avgifter | 2 | 477 741 | 478 304 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8, 9 | 657 505 | 900 384 |
| Sum kortsiktig gjeld | | <u>1 176 529</u> | <u>1 431 568</u> |
| Sum gjeld | | <u>1 176 529</u> | <u>46 781 141</u> |
| Sum egenkapital og gjeld | | <u>245 259 508</u> | <u>277 194 923</u> |

31. desember 2020
Billingstad, 18. mars 2021Vidar Lyhus
styrets lederRonnie Egeland
styremedlemChristen Bakke
styremedlemTerje Navjord
styremedlemAlexander Onstad Jørgensen
daglig leder



Concilia Retail Property AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper 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 fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Gevinst ved salg aksjer er klassifisert som annen driftsinntekt. Mottatt utbytte og konsernbidrag er klassifisert som annen driftsinntekt.

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.

Valuta

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

Skatter

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 reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttegjort.

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.



Concilia Retail Property AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Bankinnskudd

| | |
|---------------------------------|-------------|
| | 2020 |
| Bundne skattetrekkmidler utgjør | 292 734 |

Note 3 - Salgsinntekter og annen driftsinntekt

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------|-------------------|------------------|
| <i>Pr. virksomhetsområde</i> | | |
| Salgsinntekt | 3 868 792 | 3 652 382 |
| Gevinst ved salg aksjer | 8 348 046 | 105 266 |
| | <u>12 216 838</u> | <u>3 757 648</u> |

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

| <i>Lønnskostnader</i> | 2020 | 2019 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Lønninger | 5 052 283 | 5 144 660 |
| Arbeidsgiveravgift | 768 830 | 807 854 |
| Pensjonskostnader | 305 176 | 298 165 |
| Andre ytelser | 258 583 | 72 259 |
| Sum | <u>6 384 873</u> | <u>6 322 938</u> |

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 4 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Selskapet har ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

Ytelser til ledende personer

| | Lønn | Andregodtgjørelser |
|--------------|-----------|--------------------|
| Daglig leder | 1 693 692 | 98 469 |

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:

| | 2020 |
|-----------------|-------------|
| Revisjon | 40 306 |
| Andre tjenester | 44 942 |

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Concilia Retail Property AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Leieavtaler

Selskapet leier lokaler, årets leie inkludert felleskostnader er kr 963 114.

Note 6 - Varige driftsmidler

| | Web sider | Sum |
|-----------------------------|-----------|----------|
| Anskaffelseskost 01.01. | 157 910 | 157 910 |
| Tilgang kjøpte driftsmidler | 36 094 | 36 094 |
| Utrangering driftsmidler | -157 910 | -157 910 |
| Anskaffelseskost 31.12. | 36 094 | 36 094 |
| Akk.avskrivning 31.12. | -894 | -894 |
| Balanseført pr. 31.12. | 35 200 | 35 200 |
| Årets avskrivninger | 27 094 | 27 094 |
| Økonomisk levetid | 4 år | |
| Avskrivningsplan | Lineær | |

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap

| Selskap | Kontor | Eierandel | Resultat 2020 | Egenkapital pr. 31.12 | Bokført verdi pr. 31.12 |
|----------------------------|----------------|-----------|---------------|-----------------------|-------------------------|
| Strømstad Handespark AS | Billingsstad | 100 % | 818 363 | 9 977 637 | 102 049 783 |
| Charlottenberg Handesp. AB | Charlottenberg | 50 % | 1 171 363 | 4 106 236 | 26 612 308 |
| Skandinaviske Handesp. AS | Oslo | 25 % | -1 233 951 | 22 994 489 | 23 000 000 |
| Retail Property Holding AS | Oslo | 100 % | -35 517 | 991 995 | 990 000 |
| Sum | | | 720 258 | 38 070 357 | 152 652 091 |

Aksjene i Skandinaviske Handesparker AS er totalt nedskrevet med kr 63 505 201. Aksjene i Retail Property Holding AS er nedskrevet med 110 000 i 2020. Resultat og egenkapital i Charlottenberg Handespark AB er oppgitt i NOK (omregnet til kurs per 31.12.20).



Concilia Retail Property AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern, tilknyttet selskap

| <i>Fordringer</i> | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|--------------------|
| Lån til foretak i samme konsern | 20 018 643 | 13 567 565 |
| Lån til tilknyttet selskap | 24 380 038 | 90 374 179 |
| Kundefordringer konsernselskap og tilknyttet selskap | 620 310 | 955 705 |
| Andre kortsiktige fordringer | 153 634 | 396 711 |
| Sum | <u>45 172 625</u> | <u>105 294 160</u> |

| <i>Gjeld</i> | 2020 | 2019 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | 93 042 | 91 685 |

Note 9 - Nærstående parter

Selskapet selger tjenester til datterselskap og tilknyttet selskap. Inntekt 2020 kr 3 893 259
Mellomværende med datterselskap og tilknyttet selskap, se note 8.
Renteinntekt og rentekostnad konsernselskap se resultatregnskapet.
Lønn og godtgjørelser daglig leder, styret m.m., se note 4.



Concilia Retail Property AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 10 - Skatt

| <i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i> | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|
| Ordinært resultat før skattekostnad | 13 669 197 | 8 777 349 |
| Permanente forskjeller | 6 249 | 19 558 |
| Nedskrivning og reversering nedskrivning på aksjer | 110 000 | 0 |
| Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året | -3 000 000 | -13 452 201 |
| Regnskapsmessig gevinst realisasjon av aksjer | -8 348 046 | -105 266 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 97 | 22 |
| Alminnelig inntekt | 2 437 497 | -4 760 538 |
| Anvendt fremførbart underskudd | -2 437 497 | |
| Årets skattegrunnlag | 0 | -4 760 538 |
| | | |
| <i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i> | 2020 | 2019 |
| Driftsmidler inkl goodwill | -141 | -44 |
| Sum | -141 | -44 |
| Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag | -27 194 205 | -29 631 702 |
| Netto midlertidige forskjeller pr 31.12 | -27 194 346 | -29 631 746 |
| Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel | -27 194 346 | -29 631 746 |
| Sum | 0 | 0 |

Note 11 - Egenkapital

| | Aksjekapital | Annen egenkapital | Sum |
|--------------------|---------------------|--------------------------|-------------|
| Egenkapital 01.01. | 213 860 000 | 16 553 782 | 230 413 782 |
| Årsresultat | 0 | 13 669 197 | 13 669 197 |
| Egenkapital 31.12. | 213 860 000 | 30 222 979 | 244 082 979 |



Concilia Retail Property AS

Noter til regnskapet for 2020

Note 12 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

| | Antall | Pålydende | Balanseført |
|-----------------|-----------|-----------|-------------|
| Ordinære aksjer | 2 138 600 | 100 | 213 860 000 |

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

| | Ordinære aksjer | Eierandel | Stemmeandel |
|--------------------------------|-----------------|-----------|-------------|
| Conceptor Eiendom AS | 1 011 400 | 47 % | 47 % |
| Stabekk Eiendom AS | 327 200 | 15 % | 15 % |
| Pett Kjede og Servicekontor AS | 400 000 | 19 % | 19 % |
| Joh Johansson Eiendom AS | 400 000 | 19 % | 19 % |
| Sum | 2 138 600 | 100 % | 100 % |

Note 13 - Påvirkning av Covid-19

Selskapets virksomhet er i noen grad påvirket av Covid-19, ettersom selskapet har eierinteresser i eiendomsselskaper i Sverige som midlertidig blir påvirket av de stengte grensene. Selskapets styre har ikke satt i verk spesielle tiltak som følge av Covid-19 og Covid-19 påvirker ikke styrets vurdering av forutsetningen om fortsatt drift.



Participants

VIDAR LYHUS Norway

Signed with Norwegian BankID

2021-03-22 15:25:02 UTC

Name returned from Norwegian BankID: Vidar Lyhus

Date

Vidar Lyhus
vl@conceptor.no
+4790929049

Delivery channel: Email

RONNIE EGELAND Norway

Signed with Norwegian BankID

2021-03-22 13:24:08 UTC

Name returned from Norwegian BankID: Ronnie Byhre Egeland

Date

Ronnie Egeland
re@conceptor.no
+4792204864

Delivery channel: Email

TERJE NAVJORD Norway

Signed with Norwegian BankID

2021-03-22 13:42:01 UTC

Name returned from Norwegian BankID: Terje Navjord

Date

Terje Navjord
terje.navjord@kiwi.no
+4790557849

Delivery channel: Email

CHRISTEN BAKKE Norway

Signed with Norwegian BankID

2021-03-22 14:22:23 UTC

Name returned from Norwegian BankID: Christen Bakke

Date

Christen Bakke
christen.bakke@jbbakke.no
+4790995672

Delivery channel: Email

ALEXANDER JØRGENSEN Norway

Signed with Norwegian BankID

2021-03-22 13:49:20 UTC

Name returned from Norwegian BankID: Alexander Jørgensen

Date

Alexander Jørgensen
ajo@concilia.no
+4790563258

Delivery channel: Email

✓ Signed 2021-03-22 15:25:02 UTC

Oneflow ID 1719158 Page 11 / 11