



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	917 397 090
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CONCEPTOR BOLIG AS
Forretningsadresse:	Billingsstadletta 13 1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Sverre Hov Skjelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	10.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 02.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2,10	15 626 000	33 990 000
Sum inntekter		15 626 000	33 990 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	21 837 000	16 291 000
Avskrivning	4		
Annen driftskostnad	3	4 784 000	5 034 000
Sum kostnader		26 621 000	21 325 000
Driftsresultat		-10 995 000	12 665 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5,6	33 842 000	25 572 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 847 000	5 754 000
Annen finansinntekt		2 806 000	786 000
Sum finansinntekter		43 495 000	32 112 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 803 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 000	288 000
Annen finanskostnad		6 199 000	5 488 000
Sum finanskostnader		10 011 000	5 776 000
Netto finans		33 484 000	26 336 000
Ordinært resultat før skattekostnad		22 489 000	39 001 000
Skattekostnad på ordinært resultat	13	6 738 000	4 002 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 751 000	34 999 000
Årsresultat		15 751 000	34 999 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	14	-21 763 000	13 337 000
Overføring til/fra annen egenkapital	14	6 012 000	21 662 000
Sum overføringer og disponeringer		-15 751 000	34 999 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	82 192 000	90 128 000
Lån til foretak i samme konsern	9	151 673 000	166 138 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	18 645 000	18 645 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	17 973 000	16 390 000
Sum finansielle anleggsmidler		270 483 000	291 301 000
Sum anleggsmidler		270 483 000	291 301 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	1 189 000	1 204 000
Andre fordringer	9, 11	68 150 000	42 668 000
Sum fordringer		69 339 000	43 872 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 025 000	1 105 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 025 000	1 105 000
Sum omløpsmidler		70 364 000	44 977 000
SUM EIENDELER		340 847 000	336 278 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14,15	1 000 000	1 000 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overkurs	14	89 170 000	89 170 000
Annen innskutt egenkapital	14	43 532 000	37 394 000
Sum innskutt egenkapital		133 702 000	127 564 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	31 156 000	15 405 000
Minoritetsinteresser	14		
Sum opptjent egenkapital		31 156 000	15 405 000
Sum egenkapital		164 858 000	142 969 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	64 000 000	64 107 000
Øvrig langsiktig gjeld		21 025 000	
Sum annen langsiktig gjeld		85 025 000	64 107 000
Sum langsiktig gjeld		85 025 000	64 107 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	48 171 000	46 126 000
Leverandørgjeld		111 000	11 000
Skyldige offentlige avgifter		2 028 000	1 595 000
Annen kortsiktig gjeld	9,11	40 654 000	81 469 000
Sum kortsiktig gjeld		90 964 000	129 201 000
Sum gjeld		175 989 000	193 308 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		340 847 000	336 277 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	500 071 000	447 914 000
Annen driftsinntekt	2,10	7 597 000	25 420 000
Sum inntekter		507 668 000	473 334 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	7	457 169 000	426 165 000
Lønnskostnad	3	9 913 000	6 637 000
Avskrivning	4	1 404 000	1 445 000
Annen driftskostnad	3	8 821 000	7 071 000
Sum kostnader		477 307 000	441 318 000
Driftsresultat		30 361 000	32 016 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5,6	2 752 000	-414 000
Annen finansinntekt		662 000	823 000
Sum finansinntekter		3 414 000	409 000
Annen finanskostnad		1 274 000	650 000
Sum finanskostnader		1 274 000	650 000
Netto finans		2 140 000	-241 000
Ordinært resultat før skattekostnad		32 501 000	31 775 000
Skattekostnad på ordinært resultat	13	6 145 000	2 154 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 356 000	29 621 000
Årsresultat		26 356 000	29 621 000
Minoritetsinteresser	14	-47 000	-56 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser	14	26 403 000	29 677 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	30 717 000	27 150 000
Maskiner og anlegg	4,12	7 695 000	7 311 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4,12	381 000	515 000
Sum varige driftsmidler		38 793 000	34 976 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	9		
Investeringer i tilknyttet selskap	6	17 664 000	18 018 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	17 973 000	16 390 000
Andre fordringer		5 040 000	4 810 000
Sum finansielle anleggsmidler		40 677 000	39 218 000
Sum anleggsmidler		79 470 000	74 194 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	3,7,12	508 217 000	590 939 000
Sum varer		508 217 000	590 939 000
Fordringer			
Kundefordringer	9	1 389 000	7 623 000
Andre fordringer	9,11	74 153 000	33 148 000
Sum fordringer		75 542 000	40 771 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	17 863 000	16 074 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 863 000	16 074 000
Sum omløpsmidler		601 622 000	647 784 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EIENDELER		681 092 000	721 978 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	14,15	1 000 000	1 000 000
Overkurs	14	89 170 000	89 170 000
Annen innskutt egenkapital	14	43 532 000	37 394 000
Sum innskutt egenkapital		133 702 000	127 564 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	33 080 000	6 677 000
Minoritetsinteresser	14	29 013 000	29 059 000
Sum opptjent egenkapital		62 093 000	35 736 000
Sum egenkapital		195 795 000	163 300 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	13	26 162 000	26 155 000
Sum avsetninger for forpliktelser		26 162 000	26 155 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	212 316 000	355 766 000
Øvrig langsiktig gjeld		30 312 000	5 139 000
Sum annen langsiktig gjeld		242 628 000	360 905 000
Sum langsiktig gjeld		268 790 000	387 060 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	79 172 000	46 126 000
Leverandørgjeld		36 993 000	18 158 000
Skyldige offentlige avgifter		2 308 000	2 208 000
Annen kortsiktig gjeld	9,11	98 034 000	105 126 000
Sum kortsiktig gjeld		216 507 000	171 618 000
Sum gjeld		485 297 000	558 678 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		681 092 000	721 978 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 680665

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 397 090
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CONCEPTOR BOLIG AS
Forretningsadresse: Billingstadsletta 13
1396 BILLINGSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sverre Hov Skjelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

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 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 917 397 090
CONCEPTOR BOLIG AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2,10	15 626 000	33 990 000
Sum inntekter		15 626 000	33 990 000
Kostnader			
Lønnskostnad	3	21 837 000	16 291 000
Avskrivning	4		
Annen driftskostnad	3	4 784 000	5 034 000
Sum kostnader		26 621 000	21 325 000
Driftsresultat		-10 995 000	12 665 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5,6	33 842 000	25 572 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		6 847 000	5 754 000
Annen finansinntekt		2 806 000	786 000
Sum finansinntekter		43 495 000	32 112 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler		3 803 000	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		9 000	288 000
Annen finanskostnad		6 199 000	5 488 000
Sum finanskostnader		10 011 000	5 776 000
Netto finans		33 484 000	26 336 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	13	6 738 000	4 002 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 751 000	34 999 000
Årsresultat		15 751 000	34 999 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	14	-21 763 000	13 337 000
Overføring til/fra annen egenkapital	14	6 012 000	21 662 000
Sum overføringer og disponeringer		-15 751 000	34 999 000



Organisasjonsnr: 917 397 090
CONCEPTOR BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 5 82 192 000 90 128 000

Lån til foretak i samme
konsern 9 151 673 000 166 138 000

Investeringer i
tilknyttet selskap 6 18 645 000 18 645 000

Lån til tilknyttet
selskap og felles
kontrollert virksomhet 9 17 973 000 16 390 000

Sum finansielle
anleggsmidler 270 483 000 291 301 000

Sum anleggsmidler 270 483 000 291 301 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 9 1 189 000 1 204 000

Andre fordringer 9, 11 68 150 000 42 668 000

Sum fordringer 69 339 000 43 872 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 8 1 025 000 1 105 000

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 025 000 1 105 000

Sum omløpsmidler 70 364 000 44 977 000

SUM EIENDELER 340 847 000 336 278 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 14, 15 1 000 000 1 000 000

Overkurs 14 89 170 000 89 170 000

Annen innskutt egenkapital 14 43 532 000 37 394 000

Sum innskutt egenkapital 133 702 000 127 564 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	31 156 000	15 405 000
Minoritetsinteresser	14		
Sum opptjent egenkapital		31 156 000	15 405 000
Sum egenkapital		164 858 000	142 969 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	64 000 000	64 107 000
Øvrig langsiktig gjeld		21 025 000	
Sum annen langsiktig gjeld		85 025 000	64 107 000
Sum langsiktig gjeld		85 025 000	64 107 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	48 171 000	46 126 000
Leverandørgjeld		111 000	11 000
Skyldige offentlige avgifter		2 028 000	1 595 000
Annen kortsiktig gjeld	9,11	40 654 000	81 469 000
Sum kortsiktig gjeld		90 964 000	129 201 000
Sum gjeld		175 989 000	193 308 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		340 847 000	336 277 000



Organisasjonsnr: 917 397 090
CONCEPTOR BOLIG AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	500 071 000	447 914 000
Annen driftsinntekt	2,10	7 597 000	25 420 000
Sum inntekter		507 668 000	473 334 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	7	457 169 000	426 165 000
Lønnskostnad	3	9 913 000	6 637 000
Avskrivning	4	1 404 000	1 445 000
Annen driftskostnad	3	8 821 000	7 071 000
Sum kostnader		477 307 000	441 318 000
Driftsresultat		30 361 000	32 016 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5,6	2 752 000	-414 000
Annen finansinntekt		662 000	823 000
Sum finansinntekter		3 414 000	409 000
Annen finanskostnad		1 274 000	650 000
Sum finanskostnader		1 274 000	650 000
Netto finans		2 140 000	-241 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	13	6 145 000	2 154 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		26 356 000	29 621 000
Årsresultat		26 356 000	29 621 000
Minoritetsinteresser	14	-47 000	-56 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser	14	26 403 000	29 677 000



Organisasjonsnr: 917 397 090
CONCEPTOR BOLIG AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4,12	30 717 000	27 150 000
Maskiner og anlegg			
	4,12	7 695 000	7 311 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner			
	4,12	381 000	515 000
Sum varige driftsmidler		38 793 000	34 976 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			
	9		
Investeringer i tilknyttet selskap			
	6	17 664 000	18 018 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	9	17 973 000	16 390 000
Andre fordringer			
		5 040 000	4 810 000
Sum finansielle anleggsmidler		40 677 000	39 218 000
Sum anleggsmidler		79 470 000	74 194 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer			
	3,7,12	508 217 000	590 939 000
Sum varer		508 217 000	590 939 000
Fordringer			
Kundefordringer			
	9	1 389 000	7 623 000
Andre fordringer			
	9,11	74 153 000	33 148 000
Sum fordringer		75 542 000	40 771 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	8	17 863 000	16 074 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		17 863 000	16 074 000
Sum omløpsmidler		601 622 000	647 784 000
SUM EIENDELER		681 092 000	721 978 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	14,15	1 000 000	1 000 000
Overkurs	14	89 170 000	89 170 000
Annen innskutt egenkapital	14	43 532 000	37 394 000
Sum innskutt egenkapital		133 702 000	127 564 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	33 080 000	6 677 000
Minoritetsinteresser	14	29 013 000	29 059 000
Sum opptjent egenkapital		62 093 000	35 736 000

Sum egenkapital 195 795 000 163 300 000

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	13	26 162 000	26 155 000
Sum avsetninger for forpliktelses		26 162 000	26 155 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	212 316 000	355 766 000
Øvrig langsiktig gjeld		30 312 000	5 139 000
Sum annen langsiktig gjeld		242 628 000	360 905 000

Sum langsiktig gjeld 268 790 000 387 060 000

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	79 172 000	46 126 000
Leverandørgjeld		36 993 000	18 158 000
Skyldige offentlige avgifter		2 308 000	2 208 000
Annen kortsiktig gjeld	9,11	98 034 000	105 126 000
Sum kortsiktig gjeld		216 507 000	171 618 000

Sum gjeld 485 297 000 558 678 000

SUM EGENKAPITAL OG GJELD 681 092 000 721 978 000



Organisasjonsnr: 917 397 090
CONCEPTOR BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

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

Note
14,15

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	1.00	1000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Conceptor Eiendom AS	1000.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	1000.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17411000.00	13203000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2476000.00	1863000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	859000.00	685000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1091000.00	541000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21837000.00	16292000.00

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret er 8,7 i morselskapet og 10,5 i konsernet.

Note



3

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	3473000.00	139000.00	21000.00

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styrets leder	600000.00		
Styret	1750000.00		

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	7750000.00		

Note

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	202000.00	

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	136000.00	

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	338000.00	

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

3

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja



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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

5

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>
Klosterøya Bolig AS	100.00%	100.00%	3666.00	-40.00
Bugten AS	100.00%	100.00%	-3751.00	
Indre Havneby Bolig AS	100.00%	100.00%	2372.00	-3.00
Langenga Bolig AS	100.00%	100.00%	2587.00	-22.00
Skoggata Utvikling AS	100.00%	100.00%	1000.00	-58.00
Sætre Havn Utvikling 2 AS	100.00%	100.00%	184.00	3643.00
Sætre Havn Utvikling 3 AS	80.00%	80.00%	1554.00	35.00
Jessheim Sør Bolig AS	100.00%	100.00%	4741.00	14115.00
Byporten Jessheim Bygg Sør AS	100.00%	100.00%	465.00	-60.00
Haukerød Bolig AS	100.00%	100.00%	1033.00	16315.00
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	100.00%	100.00%	1520.00	-169.00
Edvardsløkka Bolig AS	55.00%	55.00%	5794.00	2.00
Hjemom Langenga AS	100.00%	100.00%	3.00	-22.00

Hjemom Langenga er stiftet i 2021.
Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Conceptor Bolig AS	Billingsstadsletta 13, 1396 BILLINGSTAD

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen
Investeringen i Indre Havneby AS er vurdert til å være uvesentlig for konsernet og er derfor ikke konsolidert.

Note

Skattekostnad

Resultatført skatt på ordinært resultat

Skattepliktig inntekt



Organisasjonsnr: 917 397 090
CONCEPTOR BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

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

Note
14,15

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	1000.00	1.00	1000.00
<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Conceptor Eiendom AS	100.00	100.00%	Ordinære aksjer
<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>	
	100.00	100.00%	

Note
3

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	17411000.00	13203000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2476000.00	1863000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	859000.00	685000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1091000.00	541000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21837000.00	16292000.00

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret er 8,7 i morselskapet og 10,5 i konsernet.

Note



3

Ytelser til ledende personer

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	3473000.00	139000.00	21000.00

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styrets leder	600000.00		
Styret	1750000.00		

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	7750000.00		

Note

3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	499000.00	

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	269000.00	

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	768000.00	

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja



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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Note

5

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Conceptor Bolig AS	Billingstadsletta 13, 1396 BILLINGSTAD

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dr Hanstengate 13, 3044 Drammen
Postboks 560, Brakerøya, 3002 Drammen

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Conceptor Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Conceptor Bolig 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 oppfylder 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



Building a better
working world

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 regnskapsestimaterne 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 om årsregnskapet og årsberetningen. 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 rettvise 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.



Building a better
working world

Drammen, 10. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bjørn Baklid
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: W1TSP-XCE3V-XP8QQ-T807K-NGMCOO-VEJK0

Uavhengig revisors beretning - Conceptor Bolig AS 2021

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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: 145.62.xxx.xxx

2022-03-10 10:49:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W1TSP-XCE3V-XP8QQ-T807K-NGMCOO-VEJK0

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>



Styrets årsberetning 2021

Virksomhetens art

Conceptor Bolig AS er morselskap i Conceptor Bolig Konsern som utvikler boligprosjekter på det sentrale østlandsområdet. Fokus er på prosjekter innenfor InterCity-området som er sentrumsnære og med nærhet til kollektivknutepunkter. I 2021 solgte konsernet inkludert tilknyttede og felleskontrollerte selskaper 213 boliger til en verdi på 969 millioner kroner. Conceptor Bolig AS er en del av Conceptor-konsernet og har forretningskontor på Billingstad i Asker.

Covid-19 situasjonen har gjennom 2021 skapt generelle utfordringer i bygg- og anleggsbransjen knyttet til materialleveranser, underskudd på arbeidskraft/håndverkere og voldsomme prisøkninger på råvarer – spesielt trelast. Konsernet har til tross for dette hatt god fremdrift i 2021. Totalt har 338 boliger blitt igangsatt, 176 boliger har blitt ferdigstilt og 167 boliger overlevert alene eller i samarbeid med partnere. De igangsatte boligene fordeler seg på prosjektene Klosterøya Vest (69) i Skien, Kastanjen (87) på Hamar, Langenga (121) i Asker og Indre Havneby (61) i Horten. De ferdigstilte prosjektene fordeler seg på Jessheim (124) i Ullensaker, Haukerødtunet (44) i Sandefjord og Sætre (8) i Asker. 2021 har totalt sett vært et svært godt år for konsernet i forhold til salg og fremdrift for eksisterende prosjekter.

Konsernet har vekstambisjoner, men fokuserer på at veksten skal være jevn og med balansert risiko. Dette skal gjøres gjennom skreddersydde prosjekter av høy kvalitet, rask gjennomføring, solid lønnsomhet og en effektiv organisasjon.

For ytterligere informasjon om Conceptor Bolig AS sin virksomhet se www.conceptorbolig.no og for mer informasjon om eierskapet se www.conceptor.no.

Fortsatt drift

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

Redegjørelse for konsern- og selskapsregnskapet

(Tall for 2020 oppgis i parentes.)

Konsernets samlede driftsinntekter for 2021 var TNOK 507 668 (473 333). Inntekter fra overleverte boliger utgjorde TNOK 500 071 (447 914). I løpet av året ble det overlevert 167 boliger, hvorav 165 av boligene var fra datterselskaper og to var fra tilknyttet selskap. Totale driftskostnader for 2021 ble TNOK 477 307 (441 318), prosjektkostnader utgjorde TNOK 457 169 (426 165). Prosjektkostnadene er knyttet til byggekostnader for overleverte boliger. Konsernets driftsresultat endte på TNOK 30 361 (32 016).

Konsernets resultat før skatt ble TNOK 32 502 (31 775) og kontantstrøm fra drift ble på TNOK 111 305 (-1 197). Konsernets andel egenkapital er 29 % per 31.12.2021 (23 % per 31.12.2020).

Selskapets resultat før skatt ble TNOK 22 489 (39 001) med driftsinntekter på TNOK 15 626 (33 990) og kontantstrøm fra drift på TNOK -749 (-11 518). Selskapets andel egenkapital er 48 % per 31.12.2021 (43 % per 31.12.2020).

Inntektsføring ved salg skjer på leveringstidspunktet. Dette medfører variasjon fra år til år i inntekter og resultat, basert på overleveringstidspunkt for solgte boliger. Kontantstrøm fra drift er i konsernet i vesentlig grad knyttet opp mot aktivering av prosjektkostnader og avviker derfor betydelig fra resultat før skatt. Styrets er fornøyd med selskapets og konsernets inntekter og resultat i 2021.

Fretidig utvikling

Konsernets viktigste fokusområder i de kommende årene er å sikre tidsriktig gjennomføring av planlagte bygg- og utviklingsprosjekter, samt å få solgt disse til en god pris i markedet. Konsernet har tomter og rettigheter til å oppføre over 2.100 enheter alene eller i samarbeid med partnere og utvikler på enkelte av prosjektene næring i tillegg til boliger. Målet er å sikre konsernet handlekraft gjennom å ha god likviditet og soliditet. Det vil styrke kapasiteten for nye tomtekjøp og prosjekter, som igjen er et viktig kriterium for å kunne oppfylle konsernets langsiktige vekstambisjoner.



Finansiell risiko

Gjennom aktivt eierskap sikrer eierne og styret et tilfredsstillende og godt lederskap, samt styrings- og rapporteringssystem i selskapet og konsernet. Styrets rolle er en integrert del av risikostyringen. I forbindelse med vurdering av finansiell risiko av betydning for selskapets og konsernets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat, er det styrets oppfatning at mål og strategier for styring av finansiell risiko, ikke utsetter selskapet eller konsernet for uheldig eksponering.

Markedsrisiko (tomtetilgang og boligmarkedet)

Etterspørsel etter boliger påvirkes av mange eksterne faktorer og varierer i de ulike markedsområdene konsernet opererer. For å håndtere markedsrisiko knyttet til det enkelte prosjekt fastsetter konsernet et minimums forhåndssalg for å igangsette bygging, på enkelte prosjekter kombineres dette med fulltegningsforsikring.

Det er generelt tøff konkurranse i markedet for å kjøpe tomter og mange aktører som søker tomter i samme område. Konsernet har tomter og rettigheter til å oppføre over 2.100 enheter alene eller i samarbeid med partnere.

Renterisiko (gjeldsgrad og renteeksponering)

Renteendringer, herunder endringer i Nibor eller sammenlignbare markedsrenter påvirker konsernet innlånskostnader, primært i form av renter på byggelån. Renteendringer kan også påvirke verdivurderingen av konsernets eiendeler. Konsernet sikrer ikke renteeksponeringen i form av hedging-kontrakter.

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 et viktig fokusområde å opparbeide og opprettholde gode bankforbindelser over tid for å sikre gode finansieringsløsninger til utbyggingsprosjektene.

Styret mener eksponeringen mot likviditetsrisiko ved utgangen av året er på et tilfredsstillende nivå.

Arbeidsmiljø

Ved regnskapsårets slutt var det 10 ansatte i selskapet og konsernet. I styret sitter fem menn. Selskapet og konsernet har fokus på å fremme likestilling, likeverd samt å forhindre diskriminering og trakassering, og prioriterer disse områdene både ved rekruttering, fastsettelse av lønn- og arbeidsvilkår, forfremmelser og utviklingsmuligheter. Det er ikke planlagt eller iverksatt ytterligere tiltak utover det arbeidet som allerede er igangsatt på dette området. Styret er ikke kjent med at det har forekommet noen form for diskriminering i selskapet eller konsernet. Det har ikke vært sykefravær i 2021 og ingen skader eller ulykker på arbeidsplassen. Styret anser at selskapet og konsernet har et godt arbeidsmiljø, gjennomførte medarbeidersamtaler underbygger dette. Det er ikke gjort betydelige nye tiltak for å forbedre miljøet i 2021.

Forskning og utvikling

Selskapet og konsernet fokuserer på bolig- og eiendomsutvikling og har ingen pågående FOU-aktiviteter.

Ytre miljø

Etter styrets oppfatning har selskapet og konsernet ingen negativ innvirkning på det ytre miljø utover hva som er normalt for denne typen virksomhet. Det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndigheter 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. I forbindelse med at Conceptor Bolig AS ble medlem i Grønn Byggallianse i 2021 har konsernet iverksatt en 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 i årene fremover.



Styreforsikring

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

Hendelser etter balansedagen

Det har ikke inntrådt forhold etter årsskiftet som har vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapets eller konsernets stilling som vist i regnskapet, eller som vesentlig påvirker styrets oppfatning av fremtidsutsiktene. Styret forventer ikke vesentlige endringer i boligmarkedet i de områdene hvor Conceptor Bolig AS eier tomter og utvikler prosjekter.

Billingsstad, 9. mars 2022
Styret i Conceptor Bolig AS

Petter Eiken
styreleder

Ronnie Byhre Egeland
Styremedlem

Jon Erling Skjørshammer
styremedlem

Vidar Lyhus
Styremedlem

Asbjørn Melheim Johansen
styremedlem

Lasse Skjelbred
daglig leder



Deltakere

CONCEPTOR BOLIG AS 917 397 090 Norge

Signert med Norsk BankID

2022-03-09 13:22:08 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Petter Eiken

Dato

Petter Eiken
Styrets leder
petter.eiken@pelican.as

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

2022-03-09 13:12:14 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Ronnie Byhre Egeland

Dato

Ronnie Byhre Egeland
Styremedlem
re@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

2022-03-09 19:05:02 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Vidar Lyhus

Dato

Vidar Lyhus
Styremedlem
vl@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

2022-03-09 13:23:01 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon Erling Skjørshammer

Dato

Jon Erling Skjørshammer
Styremedlem
jsk@kvale.no

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

2022-03-09 13:20:29 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Asbjørn Melheim Johansen

Dato

Asbjørn Melheim Johansen
Styremedlem
aj@conceptor.no

Leveransekanal: E-post



Signert med Norsk BankID

Returnert navn fra Norsk BankID: Lasse Skjelbred

Lasse Skjelbred
Daglig leder
ls@conceptor.no

2022-03-09 13:52:34 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post

Betrakter

Sigvart Tinney Rasmussen
CFO
sr@conceptor.no

Leveransekanal: E-post



Conceptor Bolig AS

Årsrapport for 2021

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Kontantstrømoppstilling

Revisjonsberetning



Conceptor Bolig AS

Resultatregnskap

Morselskap		Beløp i TNOK		Note	Konsern	
2021	2020	2021	2020		2021	2020
Driftsinntekter						
-	-	Prosjektinntekter		2	500 071	447 914
15 626	33 990	Annen driftsinntekt		2, 10	7 597	25 420
<u>15 626</u>	<u>33 990</u>	Sum driftsinntekter			<u>507 668</u>	<u>473 333</u>
Driftskostnader						
-	-	Prosjektkostnader		7	457 169	426 165
21 837	16 291	Lønnskostnad		3	9 913	6 637
-	-	Avskrivning		4	1 404	1 445
4 784	5 034	Annen driftskostnad		3	8 821	7 071
<u>26 621</u>	<u>21 325</u>	Sum driftskostnader			<u>477 307</u>	<u>441 318</u>
<u>-10 995</u>	<u>12 665</u>	Driftsresultat			<u>30 361</u>	<u>32 016</u>
Finansinntekter og finanskostnader						
33 842	25 572	Inntekt på investering i datterselskap og tilkn. selskap		5, 6	2 752	-414
6 847	5 754	Renteinntekt fra foretak i samme konsern			-	-
2 806	785	Annen finansinntekt			662	823
3 803	-	Nedskrivning av finansielle eiendeler			-	-
9	288	Rentekostnad til foretak i samme konsern			-	-
6 201	5 488	Annen finanskostnad			1 274	649
<u>33 483</u>	<u>26 336</u>	Netto finansposter			<u>2 140</u>	<u>-241</u>
<u>22 489</u>	<u>39 001</u>	Ordinært resultat før skattekostnad			<u>32 502</u>	<u>31 775</u>
<u>6 738</u>	<u>4 002</u>	Skattekostnad på ordinært resultat		13	<u>6 145</u>	<u>2 154</u>
<u>15 751</u>	<u>34 999</u>	Årsresultat			<u>26 356</u>	<u>29 621</u>
Fordeling						
		Majoritetsinteresser		14	26 403	29 678
		Minoritetsinteresser		14	-47	-56
Overføringer og disponeringer						
21 763	13 337	Avgitt konsernbidrag		14		
-6 012	21 662	Overføringer annen egenkapital		14		
<u>15 751</u>	<u>34 999</u>	Sum				



Conceptor Bolig AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap					Konsern	
2021	2020	Beløp i TNOK	Note	2021	2020	
		Anleggsmidler				
		<i>Varige driftsmidler</i>				
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 12	30 717	27 150	
-	-	Maskiner og anlegg	4, 12	7 695	7 311	
-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4, 12	381	515	
-	-	Sum varige driftsmidler		<u>38 793</u>	<u>34 976</u>	
		<i>Finansielle anleggsmidler</i>				
82 192	90 128	Investering i datterselskap	5	-	-	
18 645	18 645	Investering i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	6	17 664	18 018	
17 973	16 390	Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	9	17 973	16 390	
151 673	166 138	Lån til foretak i samme konsern	9	-	-	
-	-	Andre fordringer		5 041	4 810	
<u>270 483</u>	<u>291 301</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>40 678</u>	<u>39 218</u>	
<u>270 483</u>	<u>291 301</u>	Sum anleggsmidler		<u>79 470</u>	<u>74 194</u>	
		Omløpsmidler				
-	-	Prosjekter i arbeid	3, 7, 12	508 217	590 939	
		<i>Fordringer</i>				
1 189	1 204	Kundefordringer	9	1 389	7 623	
<u>68 150</u>	<u>42 668</u>	Andre fordringer	9, 11	<u>74 153</u>	<u>33 149</u>	
<u>69 339</u>	<u>43 872</u>	Sum fordringer		<u>75 542</u>	<u>40 772</u>	
1 025	1 105	Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	17 863	16 074	
<u>70 364</u>	<u>44 977</u>	Sum omløpsmidler		<u>601 622</u>	<u>647 784</u>	
<u>340 847</u>	<u>336 277</u>	Sum eiendeler		<u>681 092</u>	<u>721 978</u>	



Conceptor Bolig AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp i TNOK		Note	Konsern	
2021	2020				2021	2020
Egenkapital						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
1 000	1 000	Aksjekapital		14, 15	1 000	1 000
89 170	89 170	Overkurs		14	89 170	89 170
43 532	37 394	Annen innskutt egenkapital		14	43 532	37 394
<u>133 702</u>	<u>127 564</u>	Sum innskutt egenkapital			<u>133 702</u>	<u>127 564</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>						
31 156	15 405	Annen egenkapital		14	33 080	6 677
<u>31 156</u>	<u>15 405</u>	Sum opptjent egenkapital			<u>33 080</u>	<u>6 677</u>
-	-	Minoritetsinteresser		14	29 013	29 059
<u>164 858</u>	<u>142 969</u>	Sum egenkapital			<u>195 795</u>	<u>163 301</u>
Gjeld						
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>						
-	-	Utsatt skatt		13	26 162	26 155
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum avsetninger for forpliktelser			<u>26 162</u>	<u>26 155</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>						
64 000	64 107	Gjeld til kredittinstitusjoner		12	212 316	355 766
21 025	-	Øvrig langsiktig gjeld			30 312	5 139
<u>85 025</u>	<u>64 107</u>	Annen langsiktig gjeld			<u>242 627</u>	<u>360 905</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
48 171	46 126	Gjeld til kredittinstitusjoner		12	79 172	46 126
111	11	Leverandørgjeld			36 993	18 158
2 028	1 595	Skyldige offentlige avgifter			2 308	2 208
40 654	81 470	Annen kortsiktig gjeld		9, 11	98 034	105 126
<u>90 963</u>	<u>129 202</u>	Sum kortsiktig gjeld			<u>216 507</u>	<u>171 618</u>
<u>175 988</u>	<u>193 309</u>	Sum gjeld			<u>485 296</u>	<u>558 677</u>
<u>340 847</u>	<u>336 277</u>	Sum egenkapital og gjeld			<u>681 092</u>	<u>721 978</u>

31. desember 2021
Billingstad, 9. mars 2022

Petter Eiken
styrets leder

Jon Erling Skjørshammer
styremedlem

Vidar Lyhus
styremedlem

Asbjørn Melheim Johansen
styremedlem

Ronnie Byhre Egeland
styremedlem

Lasse Skjelbred
daglig leder



Conceptor Bolig AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap	Beløp i TNOK		Konsern	
2021	2020		2021	2020
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
22 489	39 001	Resultat før skattekostnad	32 502	31 775
-30 736	-25 569	Inntekt på investering i DS, TS og FKV	-2 752	414
-	-	Ordinære av- og nedskrivninger	1 404	1 445
-	-21 510	Gevinst/tap ved salg av aksjer / avhendet virksomhet	-	-21 783
3 803	-	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	-	-
-	-	Endring i prosjekter i arbeid	82 054	-16 651
15	-1 204	Endring i kundefordringer	6 234	-7 296
100	-822	Endring i leverandørgjeld	18 835	1 638
3 581	-1 413	Endring i andre tidsavgrensninger	-26 972	9 261
-749	-11 518	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	111 305	-1 197
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	55
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-4 553	-180
-	25 672	Innbetalinger ved salg av aksjer/avhendet virksomhet	-	25 672
-	-23 952	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/virksomhet	-	-23 952
-26 808	-33 149	Inn-/utbetalinger av utlån	2 334	3 493
-30	3	Kapitalinnskudd/-uttak	-	-
-	-	Mottatt utbytte	3 106	3
-26 838	-31 426	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	888	5 091
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-	24 000	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	329 218	269 102
-107	-5 147	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-441 718	-253 293
2 045	-1 954	Netto endring kassekreditt	2 096	-14 487
-	-	Utbetaling ved kjøp av minoritetsinteresse	-	-3 817
25 569	19 528	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-	-
27 508	36 426	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-110 404	-2 495
-80	-6 518	Netto endring i likvider i året	1 790	1 399
1 105	7 623	Konter og bankinnskudd pr. 01.01.	16 074	14 674
1 025	1 105	Konter og bankinnskudd pr. 31.12.	17 863	16 074



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

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

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

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

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

I konsernregnskapet vurderes tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet etter egenkapitalmetoden. Andelen av resultatet er basert på resultatet etter skatt i det underliggende selskap med fradrag for interne gevinster og eventuelle avskrivninger på merverdi som skyldes at kostpris på aksjene var høyere enn den ervervede andelen av balanseført egenkapital. I resultatregnskapet er resultatandelen vist under finansposter.

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

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Inntektsføring ved salg av boliger skjer ved overlevering. Gevinst ved salg av virksomhet medtas under driftsinntekter.



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

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.

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.

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. Kostnadene kommer til beskatning samtidig som inntekten, når kontrakten er fullført. Prosjekter i arbeid verdsettes til full tilvirkningskost inkludert renter.

Varekostnader

Ved overlevering av boliger reklassifiseres prosjekter under utførelse til varekostnader basert på andel solgte boliger.

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.

Skatter

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

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

Kontantstrømoppstilling

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



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap		Konsern	
2021	2020 Pr. virksomhetsområde	2021	2020
-	-	500 071	447 914
15 626	12 480	7 597	3 637
-	21 510	-	21 783
<u>15 626</u>	<u>33 990</u>	<u>507 668</u>	<u>473 333</u>
<i>Geografisk fordeling</i>			
15 626	33 990	507 668	473 333
<u>15 626</u>	<u>33 990</u>	<u>507 668</u>	<u>473 333</u>

Note 3 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		Konsern	
2021	2020 Lønnskostnader	2021	2020
17 411	13 203	19 546	15 004
2 476	1 863	2 795	2 126
859	685	1 015	734
1 091	541	1 090	541
-	-	-14 533	-11 768
<u>21 837</u>	<u>16 291</u>	<u>9 913</u>	<u>6 637</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret er 8,7 i morselskapet og 10,5 i konsernet.

Morselskap og konsern

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	3 473
Pensjonsutgifter	139
Annen godtgjørelse	21
<u>Sum</u>	<u>3 633</u>

Totalt er det avtalt årlig styrehonorar på TNOK 775, hvorav TNOK 600 er styrehonorar til styrets leder.

Morselskap	Konsern
2021 Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021
202 Lovpålagt revisjon	499
136 Andre tjenester	269

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 4 - Varige driftsmidler

Konsern

	Tomt, bygninger og annen fast eiendom	Varmesentral	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy, m.m.	Sum
Varige driftsmidler					
Anskaffelseskost 01.01.	22 465	8 178	7 003	624	38 269
Tilganger	0	903	3 649	0	4 553
Avganger	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	22 544	9 082	10 652	544	42 822
Akk. Avskrivning 31.12.	2 479	1 387	0	163	4 030
Balansført verdi 31.12.	20 065	7 695	10 652	381	38 793
Årets avskrivninger	830	519		54	1 404
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	
Økonomisk levetid	50 år	20 år		10-50 år	

Anlegg under utførelse avskrives ikke før anlegget er ferdigstilt.

Note 5 - Datterselskap

Direkte eie	Kontor	Eier-/stemme- andel	Bokført verdi pr. 31.12.
Klosterøya Bolig AS	Billingstad	100 %	4 741
Bugten AS	Billingstad	100 %	8 261
Indre Havneby Bolig AS	Billingstad	100 %	6 636
Langenga Bolig AS	Billingstad	100 %	3 100
Skoggata Utvikling AS	Billingstad	100 %	1 108
Sætre Havn Utvikling 2 AS	Billingstad	100 %	184
Sætre Havn Utvikling 3 AS	Billingstad	80 %	14 374
Jessheim Sør Bolig AS	Billingstad	100 %	30
Byporten Jessheim Bygg Sør AS	Billingstad	100 %	604
Haukerød Bolig AS	Billingstad	100 %	30
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	Billingstad	100 %	12 686
Edvardsløkka Bolig AS	Billingstad	55 %	30 407
Hjemom Langenga **	Billingstad	100 %	30
Sum bokført verdi i morselskapet			82 192
Indirekte eie			
Sætre Havn Næring AS	Billingstad	80 %	
Sætre Varmesentral AS	Billingstad	80 %	
Indre Havneby AS *	Horten	51 %	

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

** Hjemom Langenga er stiftet i 2021.



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 6 - Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskap

Direkte eie	Kontor	Eier-/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.
Klosterøya Vest AS	Porsgrunn	37 %	17 630
Spikkestad Bolig AS	Røyken	50 %	505
Vangsvegen Bolig AS*	Billingstad	51 %	510
Sum bokført verdi i morselskapet			18 645

Indirekte eie

Vangsvegen Næring AS*	Billingstad	51 %	30
-----------------------	-------------	------	----

Konsern

Merverdianalyse	Klosterøya Vest AS	Spikkestad Bolig AS	Vangsvegen Bolig AS*
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	14 962	505	510
Merverdi	2 668	-	-
Anskaffelseskost	17 630	505	510

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	2 937	-53	-74
Korrigerings tidligere år	-	-	15
Avskrivning merverdi	-73	-	-
Årets resultatandel	2 864	-53	-59

Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.

Inngående balanse 01.01.	17 177	334	508
Årets resultatandel	2 864	-53	-59
Kapitalendring	-3 106	-	-
Utgående balanse 31.12.	16 934	281	449

Uavskrevet merverdi pr. 31.12. 1 455 - -
Merverdien realiseres i takt med prosjektene i underliggende selskap.

Merverdianalyse	Vangsvegen Næring AS*	Sum
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	30	16 007
Merverdi	-	2 668
Anskaffelseskost	30	18 675

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	-	2 810
Korrigerings tidligere år	-	15
Avskrivning merverdi	-	-73
Årets resultatandel	-	2 752

Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.

Inngående balanse 01.01.	-	18 018
Årets resultatandel	-	2 752
Kapitalendring	-	-3 106
Utgående balanse 31.12.	-	17 664

Uavskrevet merverdi pr. 31.12. - 1 455
Merverdien realiseres i takt med prosjektene i selskapet

* 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.



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 7 - Prosjekter i arbeid

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
-	-	Råtomt	159 992	129 138
-	-	Byggekostnader	805 394	887 967
-	-	Solgte varers kost	-457 169	-426 165
-	-	Sum	508 217	590 939

Note 8 - Bankinnskudd

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
1 025	754	Bundne skattetreksmidler	1 025	901

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Morselskap			Konsern	
2021	2020	<i>Fordringer</i>	2021	2020
151 673	166 138	Lån til foretak i samme konsern	-	-
-	-	Lån til morselskap	-	-
-	-	Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	17 973	16 390
17 973	16 390	Kundefordringer	-	-
439	-	Konsernbidrag fra morselskap	27 901	17 099
27 901	17 099	Konsernbidrag fra datterselskaper	-	-
43 340	25 569	Sum	45 874	33 488
241 325	225 196			
		<i>Gjeld</i>		
-	16 105	Gjeld til morselskap	-	16 105
27 901	17 099	Konsernbidrag til morselskap	27 901	17 099
9 040	-	Konsernbidrag til datterselskaper	-	-
1 702	38 593	Annen kortsiktig gjeld	-	-
38 643	71 797	Sum	27 901	33 204

Note 10 - Nærstående parter

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

Conceptor Bolig AS har TNOK 13 712 i konserninterne inntekter for tjenesteleveranser knyttet til prosjektledelse, salg- og markedsarbeid og administrasjon levert til datterselskapene i 2021 (2020: TNOK 10 620).



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 11 - Fordringer og gjeld

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
-	-	15 000	15 000
-	-	30 424	-
71 241	42 668	27 901	17 099
-3 091	-	828	1 050
<u>68 150</u>	<u>42 668</u>	<u>74 153</u>	<u>33 149</u>
<i>Gjeld</i>			
-	-	32 280	29 725
-	-	22 965	-
-	21 025	-	21 025
-	38 593	-	-
36 941	17 099	27 901	17 099
3 713	4 754	14 889	37 277
<u>40 654</u>	<u>81 470</u>	<u>98 034</u>	<u>105 126</u>

Note 12 - Pant og garantier

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
64 000	64 107	243 407	355 766
48 171	46 126	48 171	46 126

Conceptor Bolig AS (morselskap og konsern) har pr. 31.12.2021 kassekredittrammer på TNOK 50 000.

		<i>Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:</i>	
-	-	38 793	34 976
-	-	508 217	559 043
151 673	166 138	-	-
<u>151 673</u>	<u>166 138</u>	<u>547 009</u>	<u>594 019</u>



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 13 - Skatt

Morselskap		Konsern	
2021	2020	2021	2020
6 738	3 762	6 138	3 762
-	240	7	17 013
-	-	-	-18 622
<u>6 738</u>	<u>4 002</u>	<u>6 145</u>	<u>2 154</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>			
22 489	39 001		
3 996	700		
-3 106	-		
93	105		
-2 103	-21 510		
<u>-30 736</u>	<u>-25 569</u>		
-9 367	-7 273		
39 992	25 569		
-30 625	-17 099		
-	-1 198		
<u>0</u>	<u>-0</u>		
-	-		
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>			
-	-	7 042	6 336
-	-	146 368	141 816
-	-	-5 123	-
-	-	-4 586	-
-	-	<u>143 702</u>	<u>148 152</u>
-	-	-24 785	-29 267
-	-	<u>118 917</u>	<u>118 885</u>
-	-		
-	-	26 162	26 155



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2021

Note 14 - Egenkapital

Morselskap	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	1 000	89 170	37 394	15 405	142 968
Årsresultat			-	15 751	15 751
Mottatt konsernbidrag			27 901	-	27 901
Avgitt konsernbidrag			-21 763	-	-21 763
Egenkapital 31.12.	1 000	89 170	43 532	31 156	164 858

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesse	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	1 000	89 170	37 394	6 677	29 059	163 301
Årsresultat				26 403	-47	26 356
Mottatt konsernbidrag			27 901	-	-	27 901
Avgitt konsernbidrag			-21 763			-21 763
Egenkapital 31.12.	1 000	89 170	43 532	33 080	29 013	195 795

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende (i NOK)	Balanseført (i NOK)
Ordinære aksjer	1 000	1 000	1 000 000

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemme- andel
Conceptor Eiendom AS	1 000	100,0 %	100,0 %
Sum	1 000	100,0 %	100,0 %



Deltakere

CONCEPTOR BOLIG AS 917 397 090 Norge

Signert med Norsk BankID

2022-03-09 13:23:15 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Petter Eiken

Dato

Petter Eiken
Styrets leder
petter.eiken@pelican.as

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

2022-03-09 13:13:16 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Ronnie Byhre Egeland

Dato

Ronnie Byhre Egeland
Styremedlem
re@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

2022-03-09 19:03:25 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Vidar Lyhus

Dato

Vidar Lyhus
Styremedlem
vl@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

2022-03-09 13:23:55 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon Erling Skjørshammer

Dato

Jon Erling Skjørshammer
Styremedlem
jsk@kvale.no

Leveransekanal: E-post

Signert med Norsk BankID

2022-03-09 13:17:10 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Asbjørn Melheim Johansen

Dato

Asbjørn Melheim Johansen
Styremedlem
aj@conceptor.no

Leveransekanal: E-post



Signert med Norsk BankID

Returnert navn fra Norsk BankID: Lasse Skjelbred

Lasse Skjelbred
Daglig leder
ls@conceptor.no

2022-03-09 13:53:18 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post

Betrakter

Sigvart Tinney Rasmussen
CFO
sr@conceptor.no

Leveransekanal: E-post