



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Viggo Bårdsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 06.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		89 024 695	223 695 891
<b>Sum inntekter</b>		<b>89 024 695</b>	<b>223 695 891</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		7 250 000	-7 500 000
Varekostnad		58 568 781	203 150 504
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	6 002 714	2 230 371
<b>Sum kostnader</b>		<b>71 821 495</b>	<b>197 880 875</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 203 200</b>	<b>25 815 016</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		621 927	9
Annen finansinntekt		6 183	9 026
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>628 110</b>	<b>9 035</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		362 204	631 374
Annen rentekostnad		2 153 433	14 747 093
Annen finanskostnad		238 663	1 185 920
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 754 300</b>	<b>16 564 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 126 190</b>	<b>-16 555 351</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>15 077 010</b>	<b>9 259 665</b>
Skattekostnad på resultat	2	3 316 943	2 037 285
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 760 067</b>	<b>7 222 380</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>11 760 067</b>	<b>7 222 380</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 760 067</b>	<b>7 222 380</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 760 067</b>	<b>7 222 380</b>



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		11 760 067	7 222 380
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 760 067</b>	<b>7 222 380</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	44 574	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>44 574</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4		
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Investeringer i aksjer og andeler	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 574</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>250 000</b>	<b>30 305 712</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 6	292 139	260 578 154
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	1 692 801	33 837
<b>Sum fordringer</b>	5	<b>1 984 940</b>	<b>260 611 991</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	9 703 584	378 120
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 703 584</b>	<b>378 120</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 938 524</b>	<b>291 295 823</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 983 097</b>	<b>291 295 823</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		1 104 198	-14 155
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 234 198</b>	<b>115 845</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			13 845 751
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>13 845 751</b>
<b>Sum egenkapital</b>	3	<b>1 234 198</b>	<b>13 961 596</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		13 638 153
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>			<b>13 638 153</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>13 638 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			228 683 940
Leverandørgjeld	5	112 849	84 909
Betalbar skatt	2	7 695 513	
Kortsiktig konserngjeld		2 859 338	17 739 952
Annen kortsiktig gjeld	5	81 200	17 187 273
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	5	<b>10 748 900</b>	<b>263 696 074</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 748 900</b>	<b>277 334 227</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 983 097</b>	<b>291 295 823</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 720449

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Johnny Viggo Bårdsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.07.2024

#### 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 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 08.08.2024



Organisasjonsnr: 823 826 362  
CONSEPT BOLIGUTVIKLING AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		89 024 695	223 695 891
<b>Sum inntekter</b>		<b>89 024 695</b>	<b>223 695 891</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		7 250 000	-7 500 000
Varekostnad		58 568 781	203 150 504
Lønnskostnad	1		
Annen driftskostnad	1	6 002 714	2 230 371
<b>Sum kostnader</b>		<b>71 821 495</b>	<b>197 880 875</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 203 200</b>	<b>25 815 016</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		621 927	9
Annen finansinntekt		6 183	9 026
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>628 110</b>	<b>9 035</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		362 204	631 374
Annen rentekostnad		2 153 433	14 747 093
Annen finanskostnad		238 663	1 185 920
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 754 300</b>	<b>16 564 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 126 190</b>	<b>-16 555 351</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på resultat	2	3 316 943	2 037 285
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>11 760 067</b>	<b>7 222 380</b>
<b>Årsresultat</b>	3	<b>11 760 067</b>	<b>7 222 380</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>11 760 067</b>	<b>7 222 380</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 760 067</b>	<b>7 222 380</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avsatt til annen egenkapital		11 760 067	7 222 380
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 760 067</b>	<b>7 222 380</b>





Organisasjonsnr: 823 826 362  
CONSEPT BOLIGUTVIKLING AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	2	44 574	
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>44 574</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	4		
Investering i annet foretak i samme konsern	4		
Lån til foretak i samme konsern	5		
Investeringer i tilknyttet selskap	4		
Investeringer i aksjer og andeler	4		
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 574</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>250 000</b>	<b>30 305 712</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	5, 6	292 139	260 578 154
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	1 692 801	33 837
<b>Sum fordringer</b>	<b>5</b>	<b>1 984 940</b>	<b>260 611 991</b>
<b>Investeringer</b>			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	4		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	7	9 703 584	378 120
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>9 703 584</b>	<b>378 120</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 938 524</b>	<b>291 295 823</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 983 097</b>	<b>291 295 823</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Beholdning av egne aksjer	8		
Overkurs		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		1 104 198	-14 155
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 234 198</b>	<b>115 845</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			13 845 751
<b>Sum opptjent egenkapital</b>			<b>13 845 751</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>1 234 198</b>	<b>13 961 596</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	2		13 638 153
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>			<b>13 638 153</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5		
Langsiktig konserngjeld	5		
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>13 638 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
<b>Gjeld til kredittinstitusjoner</b>			
Leverandørgjeld	5	112 849	228 683 940
Betalbar skatt	2	7 695 513	84 909
Kortsiktig konserngjeld		2 859 338	17 739 952
Annen kortsiktig gjeld	5	81 200	17 187 273
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>10 748 900</b>	<b>263 696 074</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 748 900</b>	<b>277 334 227</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 983 097</b>	<b>291 295 823</b>



Organisasjonsnr: 823 826 362  
CONSEPT BOLIGUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



# Årsregnskap 2023 Consept Boligutvikling AS

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til regnskapet



Org.nr.: 823 826 362

Penneo document key: NHLEQ-SSOEK-ED73P-0LJPG-1W7MZ-QIBPS



### RESULTATREGNSKAP

#### CONSEPT BOLIGUTVIKLING AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		89 024 695	223 695 891
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>89 024 695</b>	<b>223 695 891</b>
Varekostnad		58 568 781	203 150 504
End. beh. varer u.tilv. og ferdigvarer		7 250 000	-7 500 000
Annen driftskostnad	1	6 002 714	2 230 371
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>71 821 495</b>	<b>197 880 875</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>17 203 200</b>	<b>25 815 016</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Annen renteinntekt		621 927	9
Annen finansinntekt		6 183	9 026
Rentekostnad til foretak i samme konsern		362 204	631 374
Annen rentekostnad		2 153 433	14 747 093
Annen finanskostnad		238 663	1 185 920
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-2 126 190</b>	<b>-16 555 351</b>
Resultat før skattekostnad		15 077 010	9 259 665
Skattekostnad på resultat	2	3 316 943	2 037 285
<b>Årsresultat</b>	<b>3</b>	<b>11 760 067</b>	<b>7 222 380</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avsatt til annen egenkapital		11 760 067	7 222 380
<b>Sum overføringer</b>		<b>11 760 067</b>	<b>7 222 380</b>

Penneo document key: NHLEQ-S5OEK-ED73P-0UPGE-IW7MZ-QIBPS



## BALANSE

### CONSEPT BOLIGUTVIKLING AS

EIENDELER	Note	2023	2022
Utsatt skattefordel	2	44 574	0
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>44 574</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 574</b>	<b>0</b>
<b>OM LØPSMIDLER</b>			
Lager av varer og annen beholdning		250 000	30 305 712
<b>FORDRINGER</b>			
Kundefordringer	5, 6	292 139	260 578 154
Andre kortsiktige fordringer	5, 6	1 692 801	33 837
<b>Sum fordringer</b>	<b>5</b>	<b>1 984 940</b>	<b>260 611 991</b>
<b>INVESTERINGER</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	9 703 584	378 120
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>11 938 524</b>	<b>291 295 823</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>11 983 097</b>	<b>291 295 823</b>

Penneo document key: NH6Q-S5OEK-ED73P-0UJPE-IW7MZ-QIBPS



### BALANSE

#### CONSEPT BOLIGUTVIKLING AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>INNSKUTT EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	8	100 000	100 000
Overkurs		30 000	30 000
Annen innskutt egenkapital		1 104 198	-14 155
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 234 198</b>	<b>115 845</b>
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital		0	13 845 751
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>13 845 751</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>1 234 198</b>	<b>13 961 596</b>
<b>GJELD</b>			
<b>AVSETNING FOR FORPLIKTELSER</b>			
Utsatt skatt	2	0	13 638 153
<b>ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	228 683 940
Leverandørgjeld	5	112 849	84 909
Betalbar skatt	2	7 695 513	0
Konserngjeld		2 859 338	17 739 952
Annen kortsiktig gjeld	5	81 200	17 187 273
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>5</b>	<b>10 748 900</b>	<b>263 696 074</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 748 900</b>	<b>277 334 227</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>11 983 097</b>	<b>291 295 823</b>

Styret i Concept Boligutvikling AS

Johnny Viggo Bårdsen  
styreleder

Torje Bårdsen  
styremedlem/daglig leder



## Regnskapsprinsipper

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

## BRUK AV ESTIMATER

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

## INNETEKTER

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

## SKATT

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

## KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

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

## VARER

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

## FORDRINGER

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

## KONTANTSTRØM OPPSTILLING

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



## Note 1 Lønnskostnader

Consept Boligutvikling AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2023 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

## REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr 170 884 ekskl. mva.

## Note 2 Skatt

<b>Årets skattekostnad</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	16 999 670	3 790 069
Endring i utsatt skatt	-13 682 727	-1 752 784
<b>Skattekostnad ordinært resultat</b>	<b>3 316 943</b>	<b>2 037 285</b>
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	15 077 010	9 259 665
Permanente forskjeller	0	721
Endring i midlertidige forskjeller	62 194 215	9 082 912
Avgitt konsernbidrag	-42 291 623	-17 227 587
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-1 115 711
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>34 979 603</b>	<b>0</b>
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	16 999 670	3 790 069
Betalbar skatt på avgitt konsernbidrag	-9 304 157	-3 790 069
<b>Sum betalbar skatt i balansen</b>	<b>7 695 513</b>	<b>0</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Endring</b>
Tilvirkningskontrakter	0	54 497 412	54 497 412
Varebeholdning	0	7 747 455	7 747 455
Gevinst – og tapskonto	-202 608	-253 260	-50 652
<b>Sum</b>	<b>-202 608</b>	<b>61 991 607</b>	<b>62 194 215</b>
<b>Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt</b>	<b>-202 608</b>	<b>61 991 607</b>	<b>62 194 215</b>
<b>Utsatt skattefordel / skatt (22 %)</b>	<b>-44 574</b>	<b>13 638 154</b>	<b>13 682 727</b>

Penneo document key: NHLEQ-S5OEK-ED73P-0UPGE-IW7MZ-QIBPS



## Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	100 000	30 000	-14 155	13 845 751	13 961 596
Årets resultat				11 760 067	11 760 067
Konsernbidrag mottatt			8 500 000		8 500 000
Konsernbidrag avgitt				-32 987 466	-32 987 466
<b>Pr 31.12.2023</b>	<b>100 000</b>	<b>30 000</b>	<b>8 485 845</b>	<b>-7 381 647</b>	<b>1 234 198</b>

## Note 4 Konsern.

### Konsernregnskap

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

## Note 5 Mellomværende med selskap i samme konsern

	2023	2022
<b>Fordringer</b>		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Leverandørgjeld innen konsern	52 118	440 686
Annen kortsiktig gjeld konsern	2 807 220	17 299 266
<b>Sum</b>	<b>2 859 338</b>	<b>17 739 952</b>

## Note 6 Langsiktige tilvirkningskontrakter

	2023	2022
Opptjent, ikke fakturerte inntekter inkludert i kundefordringer	0	257 372 364
Inntektsført på igangværende prosjekter	0	360 075 749
Kostnader på igangværende prosjekter	0	321 392 654
<b>Netto resultatført på igangværende prosjekter</b>	<b>0</b>	<b>38 683 095</b>

Fullføringsgraden beregnes som påløpte kostnader i prosent av forventet totalkostnad.

Penneo document key: NHLEQ-S5OEK-ED73P-0UPGE-IW7MZ-QIBPS



## Note 7 Bankinnskudd

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

## Note 8 Aksjonærer

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

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

### EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

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



## Concept Boligutvikling AS

### Kontantstrømanalyse

(NRS - Indirekte modell)

	2023	2022
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
Resultat før skattekostnad	15 077 011	9 259 665
+/- Endring i varelager	30 055 712	-10 647 426
+/- Endring i kundefordringer	260 286 015	-124 198 296
+/- Endring i leverandørgjeld	27 940	-52 794
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-50 331 200	6 089 775
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	255 115 478	-119 549 076
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	0	-
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
+ Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	0	119 727 940
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-245 790 013	119 727 940
+/- Effekt av valutakursendringer på kontanter og kontantekvivalenter	0	-
= Netto endring i kontanter og kontantekvivalenter	9 325 465	178 864
+ Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens begynnelse	378 120	199 256
= Beholdning av kontanter og kontantekvivalenter ved periodens slutt	9 703 585	378 120

Penneo document key: NH6OG-SSOEK-ED73P-0UJPG-1W7MZ-QIBP5



# Consept boligutvikling AS

## ÅRSBERETNING 2023

### Virksomhetens art og hvor den drives

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

### Fortsatt drift og fremtidig utvikling

Årsregnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Selskapet har i løpet av 2023 overlevert byggetrinn B og C av boligprosjektet Sjøkanten park, byggetrinn A ble overlevert i 2022. Framtidsutsiktene til selskapet er vurdert som god.

### Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Selskapet oppnådde i 2023 en omsetning på 89 MNOK, noe som tilsvarer en omsetningsreduksjon på 60 %. Driftsresultatet var på 17,2 MNOK mot 25,8 MNOK i 2022.

Selskapet har en egenkapitalandel på 10,3 %. Likviditeten i selskapet er god og tilpasset driftsnivået i selskapet. Arbeidskapitalen er positiv med ca. 1,2 MNOK

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

### Finansiell risiko

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

#### Renterisiko

Selskapet har pr 31.12.2023 ingen langsiktig gjeld og er lite utsatt for svingninger i rentenivå.

#### Kredittrisiko

Selskapet har liten kredittrisiko knyttet til kundefordringer. Kundefordringene utgjør totalt 292 TNOK pr 31.12.23

#### Likviditetsrisiko

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

### Ansvarsforsikring

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

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

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

### Arbeidsmiljø og likestilling

Selskapet har pr 31.12.2023 0 ansatte.



## Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger etter åpenhetsloven

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

## Ytre miljø

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

## Redegjørelse for årsregnskapet og resultatdisponering

Etter styrets oppfatning gir fremlagt resultatregnskap og balanse med noter uttrykk for virksomhetens resultat for 2023 og økonomiske stilling ved årsskiftet.

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

Virksomheten har for 2023 hatt et overskudd på kr 11 760 067, som foreslåes anvendt ved:

Avsatt til annen egenkapital	kr 11 760 067
------------------------------	---------------

Tromsø

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

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

Penneo document key: NH6Q-SSOEK-ED73P-0UPGE-IW7MZ-QIBP5



## 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."

### Bårdsen, Johnny Viggo

Styreleder

På vegne av: Selskapet

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1242444

IP: 77.110.xxx.xxx

2024-08-01 09:20:05 UTC



### Bårdsen, Torje

Daglig leder

På vegne av: Selskapet

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-2172960

IP: 193.90.xxx.xxx

2024-08-05 08:04:56 UTC



### Bårdsen, Torje

Styremedlem

På vegne av: Selskapet

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-2172960

IP: 193.90.xxx.xxx

2024-08-05 08:04:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NHL6Q-SSOEK-ED73P-0UP6E-IW7MZ-QIBP5

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

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

Til generalforsamlingen i Consept Boligutvikling AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Consept Boligutvikling AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og
- 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

#### Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo document key: EDSEE-Q32KK-8S4P2-TE2EV-1VJ8W-GU66D



regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Finnsnes

KPMG AS

Håvard Berg Kristiansen

Penneo document key: EDSEE-Q32KK-8S4P2-TE2EV-1VJ8W-GU66D



Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: EDSEE-Q32KK-8S4P2-TE2EV-1VJ8W-GU66D



# 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."

## Kristiansen, Håvard Berg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-809015

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-08-05 20:02:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EDSEE-Q32KK-8S4P2-TE2EV-1VJ8W-GU66D

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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