



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Lasse Skjelbred  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

### 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, 01.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	7 005 000	
Annen driftsinntekt	2, 3	17 143 000	16 367 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 148 000</b>	<b>16 367 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	4	6 073 000	
Lønnskostnad	5	22 768 000	19 155 000
Avskrivning	6		
Annen driftskostnad	5	5 183 000	4 842 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 024 000</b>	<b>23 997 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 876 000</b>	<b>-7 630 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2,7,8	62 727 000	8 697 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 800 000	9 196 000
Annen finansinntekt		134 000	542 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 661 000</b>	<b>18 435 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 523 000	380 000
Annen finanskostnad		8 377 000	5 570 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 900 000</b>	<b>5 950 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>61 761 000</b>	<b>12 485 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>51 885 000</b>	<b>4 855 000</b>
Skattekostnad	9	-2 369 000	1 068 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>54 254 000</b>	<b>3 787 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 254 000</b>	<b>3 787 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	10		-26 451 000
Overføring til/fra annen egenkapital	10	-54 254 000	22 664 000



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Sum overføringer og disponeringer		-54 254 000	-3 787 000



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	3 278 000	845 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 278 000</b>	<b>845 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	6,11	303 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>303 000</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	158 690 000	153 872 000
Lån til foretak i samme konsern	12	216 694 000	184 358 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	34 200 000	27 839 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	1 331 000	4 206 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>410 915 000</b>	<b>370 275 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>414 496 000</b>	<b>371 120 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4,5,11	150 000	
<b>Sum varer</b>		<b>150 000</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	1 482 000	
Andre fordringer	12, 13	48 550 000	9 811 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 032 000</b>	<b>9 811 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 087 000	1 169 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 087 000</b>	<b>1 169 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 269 000</b>	<b>10 980 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>465 765 000</b>	<b>382 100 000</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 15	1 000 000	1 000 000
Overkurs	10	89 170 000	89 170 000
Annen innskutt egenkapital	10	17 111 000	17 081 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>107 281 000</b>	<b>107 251 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	88 937 000	34 942 000
Minoritetsinteresser	10		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>88 937 000</b>	<b>34 942 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>196 218 000</b>	<b>142 193 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	68 435 000	64 098 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	152 332 000	56 826 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>220 767 000</b>	<b>120 924 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>220 767 000</b>	<b>120 924 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	40 761 000	47 856 000
Leverandørgjeld		185 000	419 000
Skyldige offentlige avgifter		2 192 000	1 935 000
Annen kortsiktig gjeld	11,12, 13	5 642 000	68 773 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 780 000</b>	<b>118 983 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>269 547 000</b>	<b>239 907 000</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>465 765 000</b>	<b>382 100 000</b>



## Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	501 093 000	47 269 000
Annen driftsinntekt	2, 3	2 264 000	2 198 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>503 357 000</b>	<b>49 467 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	4	475 743 000	39 103 000
Lønnskostnad	5	10 250 000	6 445 000
Avskrivning	6	84 000	
Annen driftskostnad	5	6 725 000	6 166 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>492 802 000</b>	<b>51 714 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 555 000</b>	<b>-2 247 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2,7,8	29 225 000	4 218 000
Annen finansinntekt		136 000	621 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 361 000</b>	<b>4 839 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 241 000	
Annen finanskostnad			794 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 241 000</b>	<b>794 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 120 000</b>	<b>4 045 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>37 675 000</b>	<b>1 798 000</b>
Skattekostnad	9	-3 804 000	-604 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>41 479 000</b>	<b>2 402 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>41 479 000</b>	<b>2 402 000</b>
Minoritetsinteresser	10	-39 000	-296 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	10	<b>41 518 000</b>	<b>2 698 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 11	54 390 000	48 815 000
Maskiner og anlegg	6, 11		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	6, 11	303 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>54 693 000</b>	<b>48 815 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	12		162 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	42 285 000	31 576 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	2 518 000	5 794 000
Andre fordringer		7 501 000	3 345 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>52 304 000</b>	<b>40 877 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>106 997 000</b>	<b>89 692 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4,5,11	858 695 000	855 803 000
<b>Sum varer</b>		<b>858 695 000</b>	<b>855 803 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	641 000	354 000
Andre fordringer	12,13	15 156 000	12 734 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 797 000</b>	<b>13 088 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	16 607 000	8 046 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>16 607 000</b>	<b>8 046 000</b>



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		891 099 000	876 937 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>998 096 000</b>	<b>966 629 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 15	1 000 000	1 000 000
Overkurs	10	89 170 000	89 170 000
Annen innskutt egenkapital	10	17 111 000	43 532 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>107 281 000</b>	<b>133 702 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	103 371 000	35 432 000
Minoritetsinteresser	10	29 024 000	29 064 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>132 395 000</b>	<b>64 496 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>239 676 000</b>	<b>198 198 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	32 469 000	29 058 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>32 469 000</b>	<b>29 058 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	72 235 000	66 598 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	158 800 000	38 225 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>231 035 000</b>	<b>104 823 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>263 504 000</b>	<b>133 881 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	404 762 000	507 352 000
Leverandørgjeld		45 846 000	35 263 000
Skyldige offentlige avgifter		2 401 000	2 194 000
Annen kortsiktig gjeld	11,12,	41 907 000	89 741 000



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	13		
Sum kortsiktig gjeld		494 916 000	634 550 000
Sum gjeld		758 420 000	768 431 000
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>998 096 000</b>	<b>966 629 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 639316

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Lasse Skjelbred  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

#### 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, 10.08.2024

---

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	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	7 005 000	
Annen driftsinntekt	2, 3	17 143 000	16 367 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 148 000</b>	<b>16 367 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad	4	6 073 000	
Lønnskostnad	5	22 768 000	19 155 000
Avskrivning	6		
Annen driftskostnad	5	5 183 000	4 842 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>34 024 000</b>	<b>23 997 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9 876 000</b>	<b>-7 630 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2,7,8	62 727 000	8 697 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		12 800 000	9 196 000
Annen finansinntekt		134 000	542 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 661 000</b>	<b>18 435 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 523 000	380 000
Annen finanskostnad		8 377 000	5 570 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>13 900 000</b>	<b>5 950 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>61 761 000</b>	<b>12 485 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	9	-2 369 000	1 068 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>54 254 000</b>	<b>3 787 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>54 254 000</b>	<b>3 787 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	10		-26 451 000
Overføring til/fra annen egenkapital	10	-54 254 000	22 664 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-54 254 000</b>	<b>-3 787 000</b>



Organisasjonsnr: 917 397 090  
CONCEPTOR BOLIG AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9	3 278 000	845 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>3 278 000</b>	<b>845 000</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	6,11	303 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>303 000</b>	
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7	158 690 000	153 872 000
Lån til foretak i samme konsern	12	216 694 000	184 358 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	34 200 000	27 839 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	1 331 000	4 206 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>410 915 000</b>	<b>370 275 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>414 496 000</b>	<b>371 120 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4,5,11	150 000	
<b>Sum varer</b>		<b>150 000</b>	
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	1 482 000	
Andre fordringer	12, 13	48 550 000	9 811 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>50 032 000</b>	<b>9 811 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 087 000	1 169 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 087 000</b>	<b>1 169 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>51 269 000</b>	<b>10 980 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>465 765 000</b>	<b>382 100 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 15	1 000 000	1 000 000
Overkurs	10	89 170 000	89 170 000
Annen innskutt egenkapital	10	17 111 000	17 081 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>107 281 000</b>	<b>107 251 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	88 937 000	34 942 000
Minoritetsinteresser	10		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>88 937 000</b>	<b>34 942 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>196 218 000</b>	<b>142 193 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9		
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	68 435 000	64 098 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	152 332 000	56 826 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>220 767 000</b>	<b>120 924 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>220 767 000</b>	<b>120 924 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	40 761 000	47 856 000
Leverandørgjeld		185 000	419 000
Skyldige offentlige avgifter		2 192 000	1 935 000
Annen kortsiktig gjeld	11,12,13	5 642 000	68 773 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 780 000</b>	<b>118 983 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>269 547 000</b>	<b>239 907 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>465 765 000</b>	<b>382 100 000</b>



Organisasjonsnr: 917 397 090  
CONCEPTOR BOLIG AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	501 093 000	47 269 000
Annen driftsinntekt	2, 3	2 264 000	2 198 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>503 357 000</b>	<b>49 467 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	4	475 743 000	39 103 000
Lønnskostnad	5	10 250 000	6 445 000
Avskrivning	6	84 000	
Annen driftskostnad	5	6 725 000	6 166 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>492 802 000</b>	<b>51 714 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 555 000</b>	<b>-2 247 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2,7,8	29 225 000	4 218 000
Annen finansinntekt		136 000	621 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>29 361 000</b>	<b>4 839 000</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 241 000	
Annen finanskostnad			794 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 241 000</b>	<b>794 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>27 120 000</b>	<b>4 045 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad	9	-3 804 000	-604 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>41 479 000</b>	<b>2 402 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>41 479 000</b>	<b>2 402 000</b>
Minoritetsinteresser	10	-39 000	-296 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	<b>10</b>	<b>41 518 000</b>	<b>2 698 000</b>



Organisasjonsnr: 917 397 090  
CONCEPTOR BOLIG AS

## KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	9		
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 11	54 390 000	48 815 000
Maskiner og anlegg	6, 11		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	6, 11	303 000	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>54 693 000</b>	<b>48 815 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	7		
Investering i annet foretak i samme konsern	8		
Lån til foretak i samme konsern	12		162 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	42 285 000	31 576 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	2 518 000	5 794 000
Andre fordringer		7 501 000	3 345 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>52 304 000</b>	<b>40 877 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>106 997 000</b>	<b>89 692 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	4, 5, 11	858 695 000	855 803 000
<b>Sum varer</b>		<b>858 695 000</b>	<b>855 803 000</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	12	641 000	354 000
Andre fordringer	12, 13	15 156 000	12 734 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>15 797 000</b>	<b>13 088 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	16 607 000	8 046 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>16 607 000</b>	<b>8 046 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>891 099 000</b>	<b>876 937 000</b>



<b>SUM EIENDELER</b>		<b>998 096 000</b>	<b>966 629 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	10, 15	1 000 000	1 000 000
Overkurs	10	89 170 000	89 170 000
Annen innskutt egenkapital	10	17 111 000	43 532 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>107 281 000</b>	<b>133 702 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	103 371 000	35 432 000
Minoritetsinteresser	10	29 024 000	29 064 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>132 395 000</b>	<b>64 496 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>239 676 000</b>	<b>198 198 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	9	32 469 000	29 058 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>32 469 000</b>	<b>29 058 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	72 235 000	66 598 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	158 800 000	38 225 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>231 035 000</b>	<b>104 823 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>263 504 000</b>	<b>133 881 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	404 762 000	507 352 000
Leverandørgjeld		45 846 000	35 263 000
Skyldige offentlige avgifter		2 401 000	2 194 000
Annen kortsiktig gjeld	11, 12, 13	41 907 000	89 741 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>494 916 000</b>	<b>634 550 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>758 420 000</b>	<b>768 431 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>998 096 000</b>	<b>966 629 000</b>



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  
10, 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  
5

#### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18049000.00	14893000.00
<u>Arbeids giveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3163000.00	2804000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	883000.00	895000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	673000.00	563000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22768000.00	19155000.00

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret er 8 i morselskapet og i konsernet.

#### Ytelser til daglig leder



## Note

### Ytelser til andre ledende personer

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

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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

7

### Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

#### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Klosterøya Bolig AS	100.00%	100.00%		
Bugten AS	100.00%	100.00%		
Indre Havneby Bolig AS	100.00%	100.00%		
Langenga Bolig AS	100.00%	100.00%		
Skoggata Utvikling AS	100.00%	100.00%		
Sætre Havn Utvikling 2 AS	100.00%	100.00%		
Sætre Havn Utvikling 3 AS	80.00%	80.00%		
Jessheim Sør Bolig AS	100.00%	100.00%		
Byporten Jessheim Bygg Sør AS	100.00%	100.00%		
Vangsvegen Bolig AS*	100.00%	100.00%		
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	100.00%	100.00%		
Edvardsløkka Bolig AS	55.00%	55.00%		





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  
10, 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  
5

#### Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	18049000.00	15575000.00
<u>Arbeids giveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	3163000.00	2900000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	883000.00	895000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	675000.00	564000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	22770000.00	19934000.00

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret er 8 i morselskapet og i konsernet. Aktivert på prosjekter i arbeid er -12 520 i 2023 og -13 489 i 2022. Totale lønnskostnader for 2023 blir 12 250, og i 2022 blir det 6 445.



## Ytelser til daglig leder

### Note

## Ytelser til andre ledende personer

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

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

### Note

## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

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

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Kortsiktig gjeld</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
-------------------------	------------------	------------------	----------------



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 31.12. 2023, 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 31.12. 2023 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. 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, 22. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Thomas Karlsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EHV7D-2G30F-Z348B-0JV61-17V6A-HX71M

Uavhengig revisors beretning - Conceptor Bolig AS 2023

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."

## Thomas Karlsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 15:29:33 UTC



Penneo DokumentInokkelt: EHV7D-2G30F-Z348B-OJW61-17V6A-HX71M

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>



## Styrets årsberetning 2023

### 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 2023 solgte konsernet inkludert tilknyttede og felleskontrollerte selskaper 30 boliger til en verdi på 163 millioner kroner. Conceptor Bolig AS er en del av Conceptor-konsernet og har forretningskontor på Billingstad i Asker.

Markedet for salg av nye boliger har vært utfordrende i året som har gått. Høye renter, dyrtid og mer restriktive banker har trolig medført at færre potensielle boligkjøpere prioriterer å bytte bolig, samt at færre boligkjøpere får finansieringsbevis i banken.

Krigen i Europa og etterdønninger av covid har samtidig medført vesentlige kostnadsøkninger for boligbyggere gjennom høye entreprisekostnader og høye finansieringskostnader.

Utfordringer både på inntektssiden og kostnadssiden har trolig medført at det har vært lansert få prosjekter i markedet i 2023. Statistikk over antall solgte nye boliger preges dermed både av lav etterspørsel og lite tilbud.

Mye tyder på at rentetoppen ser ut til å være nådd, og at økningen i entreprisekostnad er på vei ned. Det ligger derfor an til at markedet for nye boliger vil bedres gjennom 2024 og 2025.

Til tross for utfordringer i markedet leverer Conceptor Bolig konsernet solide resultater for 2023, som følge av mange overleverte boliger. Konsernet har ferdigstilt 233 boliger og overlevert 224 boliger til kjøper, alene eller i samarbeid med partnere. De ferdigstilte prosjektene fordeler seg på 121 boliger i Langenga i Asker, 87 boliger på Kastanjen i Hamar og 25 boliger er ferdigstilt på Klosterøya i Skien. Konsernet, inkludert tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter, har 118 boliger i produksjon med en samlet salgsgrad på 59% ved årsslutt.

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](http://www.conceptorbolig.no) og for mer informasjon om eierskapet se [www.conceptor.no](http://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 2022 oppgis i parentes.)

Conceptor Bolig konsern sine samlede driftsinntekter for 2023 var TNOK 503 357 (49 467). Inntekter fra overleverte boliger utgjorde TNOK 501 093 (47 269). I løpet av året ble det overlevert 224 boliger, hvorav 111 av boligene var fra datterselskaper og 113 var fra tilknyttet selskap. Totale driftskostnader for 2023 ble TNOK 492 802 (51 714), prosjektkostnader utgjorde TNOK 475 743 (39 103). Prosjektkostnadene er knyttet til byggekostnader for overleverte boliger. Konsernets driftsresultat endte på TNOK 10 556 (-2 247).

Conceptor Bolig konsern sitt resultat før skatt ble TNOK 37 675 (1 799) og kontantstrøm fra drift ble på TNOK 48 060 (-324 159). Konsernets andel egenkapital er 24 % per 31.12.2023 (21 % per 31.12.2022).

Conceptor Bolig AS sitt resultat før skatt ble TNOK 51 885 (4 855) med driftsinntekter på TNOK 24 148 (16 637) og kontantstrøm fra drift på TNOK 25 238 (-8 230). Selskapets andel egenkapital er 42 % per 31.12.2023 (37 % per 31.12.2022).



Inntektsføring av solgte boliger skjer på overleveringstidspunkt til kunde, hvilket kan medføre betydelig variasjon fra år til år i inntekter og resultat. Kontantstrøm fra drift er i konsernet i vesentlig grad knyttet opp mot aktivering av prosjektkostnader og avviker derfor betydelig fra resultat før skatt.

Styret er fornøyd med selskapets og konsernets inntekter og resultat for 2023.

## Fremtidig 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 ca 2.200 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)

Markedet for kjøp av tomter preges av få transaksjoner. Dette skyldes i stor grad at selgere ikke kalkulerer med at kostnadsnivået har økt betydelig, noe kjøper kalkulerer med. Transaksjonsvolumet vil trolig øke fremover, enten ved at tomteselgere er villig til å akseptere lavere pris, eller at ved at salgspris for nye boliger øker betydelig.

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

## 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.

## Åpenhetsloven

1. juli 2022 trådte Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven) i kraft. Loven skal – sammen med andre tiltak – bidra til Norges arbeid med å møte FNs bærekraftsmål nr. 8 om anstendig arbeid og økonomisk vekst og mål nr. 12 om ansvarlig forbruk og produksjon. I den forbindelse har styret fastsatt Conceptor Bolig AS sin plan for gjennomføring av aktsomhetsvurderinger. Den årlige redegjørelsen vil bli utarbeidet og gjort tilgjengelig på Conceptor Bolig AS sine nettsider ([www.conceptorbolig.no](http://www.conceptorbolig.no)) sine nettsider innen fristen 30. juni 2024. Videre har styret godkjent selskapets etiske retningslinjer for leverandører og vil følge opp dette arbeidet fremover.



## Arbeidsmiljø

Ved regnskapsårets slutt var det 8 ansatte i selskapet og konsernet. I styret sitter fire 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 2023 og ingen skader eller ulykker på arbeidsplassen. Styret anser at selskapet og konsernet har et godt arbeidsmiljø, gjennomførte medarbeidersamtaler underbygger dette. Lokalene til Conceptor Bolig ble oppgradert og utvidet for å samlokalisere kontorene til de ansatte. Nytt møterom er etablert med oppgradert utstyr for digitale møter og konferanser.

## 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 interne 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, 15. mars 2024  
Styret i Conceptor Bolig AS

---

Petter Eiken  
Styreleder

---

Jon Erling Skjørshammer  
Styremedlem

---

Ronnie Byhre Egeland  
Styremedlem

---

Asbjørn Melheim Johansen  
Styremedlem

---

Lasse Skjelbred  
Daglig leder



**Conceptor Bolig AS**

---

## Årsrapport for 2023

### Årsberetning

#### Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Kontantstrømoppstilling

### Revisjonsberetning



## Conceptor Bolig AS

### Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2023	2022	Beløp i TNOK	Note	2023	2022
		<b>Driftsinntekter</b>			
7 005	-	Prosjektinntekter	2	501 093	47 269
17 143	16 367	Annen driftsinntekt	2, 3	2 264	2 198
<u>24 148</u>	<u>16 367</u>	Sum driftsinntekter		<u>503 357</u>	<u>49 467</u>
		<b>Driftskostnader</b>			
6 073	-	Prosjektkostnader	4	475 743	39 103
22 768	19 155	Lønnskostnad	5	10 250	6 445
-	-	Avskrivning	6	84	-
5 183	4 841	Annen driftskostnad	5	6 725	6 166
<u>34 024</u>	<u>23 996</u>	Sum driftskostnader		<u>492 802</u>	<u>51 714</u>
<u>-9 877</u>	<u>-7 630</u>	Driftsresultat		<u>10 556</u>	<u>-2 247</u>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
62 727	8 697	Inntekt på investering i datterselskap og tilkn. selskap	2, 7, 8	29 225	4 218
12 800	9 196	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-	-
134	542	Annen finansinntekt		136	621
-	380	Nedskrivning av finansielle eiendeler		-	-
5 523	9	Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 241	-
8 376	5 570	Annen finanskostnad		0	793
<u>61 762</u>	<u>12 484</u>	Netto finansposter		<u>27 120</u>	<u>4 046</u>
<u>51 885</u>	<u>4 855</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>37 675</u>	<u>1 799</u>
<u>-2 369</u>	<u>1 068</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	9	<u>-3 804</u>	<u>-604</u>
<u>54 254</u>	<u>3 787</u>	Årsresultat		<u>41 479</u>	<u>2 402</u>
		<b>Fordeling</b>			
		Majoritetsinteresser	10	41 518	2 698
		Minoritetsinteresser	10	-39	-296
		<b>Overføringer og disponeringer</b>			
	26 451	Avgitt konsernbidrag	10		
54 254	-22 664	Overføringer annen egenkapital	10		
<u>54 254</u>	<u>3 787</u>	Sum			



## Conceptor Bolig AS

## Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2023	2022	Beløp i TNOK	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
3 278	845	Utsatt skattefordel	9	-	-
<u>3 278</u>	<u>845</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Varige driftsmidler</i>					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 11	54 390	48 815
303	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	6, 11	303	-
<u>303</u>	<u>-</u>	Sum varige driftsmidler		<u>54 693</u>	<u>48 815</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
158 690	153 872	Investering i datterselskap	7	-	-
34 200	27 839	Investering i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	8	42 285	31 576
1 331	4 206	Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	12	2 518	5 794
216 693	184 358	Lån til foretak i samme konsern	12	-	162
-	-	Andre fordringer		7 501	3 346
<u>410 915</u>	<u>370 275</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>52 304</u>	<u>40 877</u>
<u>414 496</u>	<u>371 120</u>	Sum anleggsmidler		<u>106 997</u>	<u>89 692</u>
<b>Omløpsmidler</b>					
150	-	Prosjekter i arbeid	4, 5, 11	858 695	855 803
<i>Fordringer</i>					
1 482	-	Kundefordringer	12	641	354
48 550	9 811	Andre fordringer	12, 13	15 156	12 734
<u>50 032</u>	<u>9 811</u>	Sum fordringer		<u>15 797</u>	<u>13 088</u>
1 087	1 169	Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	16 607	8 046
<u>51 269</u>	<u>10 980</u>	Sum omløpsmidler		<u>891 099</u>	<u>876 937</u>
<u>465 765</u>	<u>382 100</u>	Sum eiendeler		<u>998 096</u>	<u>966 629</u>



## Conceptor Bolig AS

### Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp i TNOK		Note	Konsern	
2023	2022				2023	2022
<b>Egenkapital</b>						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
1 000	1 000	Aksjekapital		10, 15	1 000	1 000
89 170	89 170	Overkurs		10	89 170	89 170
17 111	17 081	Annen innskutt egenkapital		10	17 111	43 532
<u>107 281</u>	<u>107 251</u>	Sum innskutt egenkapital			<u>107 281</u>	<u>133 702</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>						
88 937	34 942	Annen egenkapital		10	103 371	35 432
<u>88 937</u>	<u>34 942</u>	Sum opptjent egenkapital			<u>103 371</u>	<u>35 432</u>
-	-	Minoritetsinteresser		10	29 024	29 064
<u>196 219</u>	<u>142 194</u>	Sum egenkapital			<u>239 677</u>	<u>198 198</u>
<b>Gjeld</b>						
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>						
-	-	Utsatt skatt		9	32 469	29 058
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum avsetninger for forpliktelser			<u>32 469</u>	<u>29 058</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>						
68 435	64 098	Gjeld til kredittinstitusjoner		11	72 235	66 598
152 332	56 826	Øvrig langsiktig gjeld		12	158 800	38 225
<u>220 767</u>	<u>120 924</u>	Sum annen langsiktig gjeld			<u>231 035</u>	<u>104 823</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
40 761	47 856	Gjeld til kredittinstitusjoner		11	404 762	507 352
185	419	Leverandørgjeld			45 846	35 263
2 192	1 935	Skyldige offentlige avgifter			2 401	2 194
5 642	68 774	Annen kortsiktig gjeld		11, 12, 13	41 906	89 741
<u>48 780</u>	<u>118 983</u>	Sum kortsiktig gjeld			<u>494 915</u>	<u>634 550</u>
<u>269 547</u>	<u>239 906</u>	Sum gjeld			<u>758 419</u>	<u>768 431</u>
<u>465 765</u>	<u>382 100</u>	Sum egenkapital og gjeld			<u>998 096</u>	<u>966 629</u>

31. desember 2023  
Billingstad, 15. mars 2024

Petter Eiken  
styrets leder

Jon Erling Skjørshammer  
styremedlem

Asbjørn Melheim Johansen  
styremedlem

Ronnie Byhre Egeland  
styremedlem

Lasse Skjelbred  
daglig leder



## Conceptor Bolig AS

### Kontantstrømoppstilling

Morselskap	Beløp i TNOK		Konsern	
2023	2022		2023	2022
		<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>		
53 734	4 855	Resultat før skattekostnad	37 675	1 799
-	-8 697	Inntekt på investering i DS, TS og FKV	-29 225	-4 218
-	-	Gevinst/tap ved salg av aksjer / avhendet virksomhet	-	-340
-	-	Endring i prosjekter i arbeid	-2 892	-356 066
-1 482	-513	Endring i kundefordringer	-287	382
-150	-	Endring i varelager	-	-
-1 936	308	Endring i leverandørgjeld	10 584	-1 592
-24 927	-4 184	Endring i andre tidsavgrensninger	32 206	35 876
<b>25 238</b>	<b>-8 230</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>48 060</b>	<b>-324 159</b>
		<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>		
-303	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-6 265	-13 690
25 183	-	Innbetalinger ved salg av aksjer/avhendet virksomhet	15 048	619
-39 861	-14 397	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/virksomhet	-	-14 131
32 452	22 989	Inn-/utbetalinger av utlån	49 672	32 923
-229	-	Kapitalinnskudd/-uttak	-	-500
<b>17 241</b>	<b>8 592</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>58 455</b>	<b>5 220</b>
		<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>		
4 337	32 425	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	8 137	32 425
-	-32 328	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-2 500	-32 328
-7 094	-315	Netto endring kassekreditt/byggelån	-102 591	310 047
-	-	Kjøpt/solgt kontanter og bankinnskudd	-	-1 021
-39 803	-	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-1 000	-
<b>-42 561</b>	<b>-217</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>-97 954</b>	<b>309 122</b>
-82	145	Netto endring i likvider i året	8 561	-9 817
1 169	1 025	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.	8 046	17 863
<b>1 086</b>	<b>1 169</b>	<b>Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.</b>	<b>16 607</b>	<b>8 046</b>



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### 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.

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 2023

#### *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 kontraktmetode*

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.

#### *Kontantstrømpoppstilling*

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



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap		Konsern	
2023	2022 Pr. virksomhetsområde	2023	2022
7 005	- Prosjektinntekter	501 093	47 269
17 143	16 367 Annen driftsinntekt	2 264	1 858
-	- Gevinst ved salg av aksjer	-	340
<u>24 148</u>	<u>16 367</u> Sum	<u>503 357</u>	<u>49 467</u>
<i>Geografisk fordeling</i>			
24 148	16 367 Norge	503 357	49 467
<u>24 148</u>	<u>16 367</u> Sum	<u>503 357</u>	<u>49 467</u>

#### Note 3 - Nærstående parter

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

Conceptor Bolig AS har TNOK 15 520 i konserninterne inntekter for tjenesteleveranser knyttet til prosjektledelse, salg og markedsarbeid og administrasjon levert til datterselskapene i 2023 (2022: TNOK 14 617).

#### Note 4 - Prosjekter i arbeid

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
150	- Råtomt	143 739	121 939
-	- Byggekostnader	1 132 477	899 368
-	- Solgte varers kost	-417 521	-165 505
<u>150</u>	<u>-</u> Sum	<u>858 695</u>	<u>855 803</u>

#### Note 5 - Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap		Konsern	
2023	2022 Lønnskostnader	2023	2022
18 049	14 893 Lønn	18 049	15 575
3 163	2 804 Arbeidsgiveravgift	3 163	2 900
883	895 Pensjonskostnader	883	895
674	563 Andre lønnsrelaterte ytelser	675	564
-	- Aktivert på prosjekter i arbeid	-12 520	-13 489
<u>22 767</u>	<u>19 155</u> Sum	<u>10 250</u>	<u>6 445</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret er 8 i morselskapet og i konsernet.



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Morselskap og konsern

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder
Lønn	2 745
Pensjonsutgifter	110
Annen godtgjørelse	28
<b>Sum</b>	<b>2 884</b>

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

Morselskap	Konsern
2023 Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023
189 Lovpålagt revisjon	835
119 Andre tjenester	119

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

#### Note 6 - Varige driftsmidler

##### Konsern

	Tomt, bygninger og annen fast eiendom	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy, m.m.	Sum
Varige driftsmidler				
Anskaffelseskost 01.01.	24 472	24 343	-	48 815
Tilgang	-	5 658	303	5 962
Anskaffelseskost 31.12.	24 472	30 001	303	54 777
Akk. Avskrivning 31.12.	84	-	-	84
Balanseført verdi 31.12.	24 389	30 001	303	54 693
Årets avskrivninger	84	-	-	84
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær
Økonomisk levetid	50 år	20 år		10-50 år

Tomter avskrives ikke.

Anlegg under utførelse avskrives ikke før anlegget er ferdigstilt.



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 7 - Datterselskap

		Eier-/stemme- andel	Bokført verdi pr.
<b>Direkte eie</b>	<b>Kontor</b>		<b>31.12.</b>
Klosterøya Bolig AS	Billingsstad	100 %	4 741
Bugten AS	Billingsstad	100 %	22 261
Indre Havneby Bolig AS	Billingsstad	100 %	6 636
Langenga Bolig AS	Billingsstad	100 %	18 100
Skoggata Utvikling AS	Billingsstad	100 %	6 108
Sætre Havn Utvikling 2 AS	Billingsstad	100 %	2 184
Sætre Havn Utvikling 3 AS	Billingsstad	80 %	14 374
Jessheim Sør Bolig AS	Billingsstad	100 %	2 530
Vangsvegen Bolig AS *	Billingsstad	100 %	23 291
Byporten Jessheim Bygg Sør AS	Billingsstad	100 %	2 322
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	Billingsstad	100 %	14 838
Edvardsløkka Bolig AS	Billingsstad	55 %	30 407
Brugata Bolig AS **	Billingsstad	100 %	30
Flyplass Eiendom AS	Billingsstad	100 %	10 858
Conceptor Handel AS	Billingsstad	100 %	8
<b>Sum bokført verdi i morselskapet</b>			<b>158 690</b>

<b>Indirekte eie</b>			
Bankløkka Borettslag	Horten	100 %	

\* Conceptor Bolig AS har kjøpt de resterende 49% av aksjene i Vangsvegen Bolig AS i 2023.

\*\* Brugata Bolig AS ble stiftet i 2022, men ble ikke konsolidert som enkeltstående selskap. I 2023 er det full konsolidering.

#### Note 8 - Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

##### Morselskap

		Eier-/stemmeandel	Bokført verdi pr.
<b>Direkte eie</b>	<b>Kontor</b>		<b>31.12.</b>
Klosterøya Vest AS	Porsgrunn	37 %	17 630
Nye Oppegård Lokalsenter AS*	Billingsstad	50 %	15
Spikkestad Sentrum AS**	Røyken	25 %	16 555
<b>Sum bokført verdi i morselskapet</b>			<b>34 200</b>

<b>Indirekte eie</b>			
JC Moss AS	Billingsstad	50 %	500
Spikkestad Bolig AS**	Røyken	25 %	505

\* Nye Oppegård Lokalsenter er stiftet i 2023. Eies 50% av Conceptor Bolig AS.

\*\* Spikkestad Sentrum AS er stiftet i 2023 delvis gjennom kapitalinnskudd med aksjene i Spikkestad Bolig AS.

Vangsvegen Næring AS er solgt ut av konsernet i 2023.

Conceptor Bolig AS har i 2023 kjøpt de resterende 49% av aksjene i Vangsvegen Bolig AS. Selskapet var tidligere eid 51%, men behandlet som et tilknyttet selskap. I 2023 er Vangsvegen Bolig AS behandlet som et datterselskap.



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Konsern

Merverdianalyse	Spikkestad Bolig	Klosterøya	Vangsvegen	JC Moss AS
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	505	14 962	510	500
Merverdi	0	2 668	-	-
Anskaffelseskost	5 619	17 630	4 590	500
<i>Beregning av årets resultatandel</i>				
Andel årets resultat	-	6 718	14 232	-1
Avskrivning merverdi	-	-970	-	-
Årets resultatandel	8 902	6 118	14 232	-18
<i>Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.</i>				
Inngående balanse 01.01.	5 353	21 301	4 494	500
Årets resultatandel	-	6 118	14 232	-18
Utgående balanse 31.12.	-	25 313	-0	482

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.

Merverdien realiseres i takt med prosjektene i underliggende selskap.

Merverdianalyse	Vangsvegen Næring AS	Nye Oppegård Lokalsenter AS	Spikkestad Sentrum AS	Sum
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	30	15	16 704	32 692
Merverdi	0	-	-149	2 518
Anskaffelseskost	30	15	16 555	39 290
<i>Beregning av årets resultatandel</i>				
Andel årets resultat	-	-14	-62	20 872
Korrigerings tidligere år	-	-4	-	349
Årets resultatandel	-	-18	-62	29 225
<i>Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.</i>				
Inngående balanse 01.01.	-72	-	-	31 576
Årets resultatandel	-	-18	-62	20 251
Utgående balanse 31.12.	-	-3	16 493	42 285

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.

Merverdien realiseres i takt med prosjektene i selskapet



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 9 - Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:		Konsern	
2023	2022	2023	2022	2023	2022
-	1 913	Betalbar skatt på årets resultat	8 686	1 711	
-2 369	-845	Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-12 489	2 407	
-	-	- herav ført direkte i balansen	-	-4 722	
<u>-2 369</u>	<u>1 068</u>	Årets totale skattekostnad	<u>-3 804</u>	<u>-604</u>	
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>					
51 885	4 855	Ordinært resultat før skattekostnad			
12	-	Permanente forskjeller			
-2 106	-	Tilbakeføring av inntektsført utbytte			
63	-	3 % av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden			
-15 621	-	Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer			
-45 000	-8 697	Resultatført konsernbidrag			
<u>-10 892</u>	<u>-3 842</u>	Sum			
-	8 697	Mottatt konsernbidrag			
-	-8 697	Ytet konsernbidrag			
<u>-10 892</u>	<u>-3 842</u>	Årets skattegrunnlag			
-	-	Betalbar skatt (22 %)			
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>					
-	-	Driftsmidler inkl. goodwill	46 372	46 427	
-	-	Prosjekter i arbeid	202 221	187 207	
-	-	Gevinst- og tapskonto	-3 279	-4 098	
-168	-	Regnskapsmessige avsetninger	-978	-1 483	
<u>-168</u>	<u>-</u>	Sum	<u>244 271</u>	<u>228 053</u>	
-14 734	-3 842	Akkumulert fremførbart underskudd	-60 579	-78 650	
<u>-14 902</u>	<u>-3 842</u>	Netto midlertidig forskjeller pr. 31.12.	<u>147 613</u>	<u>132 080</u>	
-3 278	-845	Utsatt skatt/-skattefordel (22 %)	32 468	29 058	

#### Note 10 - Egenkapital

Morselskap	Aksje-kapital	Overkurs	Annen		Sum	
			innskutt egenkapital	Annen egenkapital		
Egenkapital 01.01.	1 000	89 170	17 081	34 942	142 193	
Årsresultat	-	-	-	54 254	54 254	
Effekt av mor-datterfusjon	-	-	30	-259	-229	
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>1 000</u>	<u>89 170</u>	<u>17 111</u>	<u>88 937</u>	<u>196 218</u>	
Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	1 000	89 170	43 532	35 431	29 064	198 198
Årsresultat	-	-	-26 421	67 939	-39	41 479
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>1 000</u>	<u>89 170</u>	<u>17 111</u>	<u>103 371</u>	<u>29 024</u>	<u>239 677</u>



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 11 - Pant og garantier

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
68 435	64 098	436 235	526 095
40 761	47 856	40 761	47 856

Conceptor Bolig AS (morselskap og konsern) har pr. 31.12.2023 kassekreditrammer på TNOK 50 000.

#### Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:

-	-	-	48 815
-	-	621 706	855 803
153 614	184 358	153 614	162
<u>153 614</u>	<u>184 358</u>	<u>775 320</u>	<u>904 780</u>

#### Note 12 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
216 693	184 358	-	162
1 331	4 206	2 518	5 794
857	-	-	-
48 500	8 697	-	-
<u>267 382</u>	<u>198 375</u>	<u>2 518</u>	<u>7 471</u>

#### Gjeld

68 487	35 801	-	-
62 820	-	62 820	1 132
-	26 451	-	26 451
-	40 197	-	-
<u>131 307</u>	<u>102 448</u>	<u>62 820</u>	<u>27 583</u>

#### Note 13 - Fordringer og gjeld

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
-	-	10 000	10 000
48 550	9 811	15 156	12 734

#### Gjeld

-	-	34 805	53 512
-	-	-	3 500
-	66 647	-	26 451
-	-	849	2 032
5 642	2 126	6 252	4 247
<u>5 642</u>	<u>68 774</u>	<u>41 906</u>	<u>89 741</u>



## Conceptor Bolig AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

Note 14 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
1 087	1 056	1 087	1 056

Bundne skattetrekkmidler

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	Stemmeandel
Conceptor Eiendom AS	1 000	100,0 %	100,0 %
Sum	1 000	100,0 %	100,0 %



## Deltakere

**CONCEPTOR FORVALTNING AS** Norge

### Påvirker

Sigvart Rasmussen  
CFO  
sr@conceptor.no  
93217806

Leveransekanal: E-post

**CONCEPTOR BOLIG AS** 917 397 090 Norge

### Signert med Norsk BankID

2024-03-15 12:43:05 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Johansen, Asbjørn Melheim  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: 16106638393

Dato

Asbjørn Melheim Johansen  
Styremedlem  
aj@conceptor.no

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 62.101.227.209

### Signert med Norsk BankID

2024-03-15 13:22:38 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Skjørshammer, Jon Erling  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: 09115635325

Dato

Jon Erling Skjørshammer  
Styremedlem  
skjorshammer@ladv.no

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 80.86.142.146

### Signert med Norsk BankID

2024-03-15 12:05:32 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Skjelbred, Lasse  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: 02036734720

Dato

Lasse Skjelbred  
Daglig leder  
ls@conceptor.no  
+4795230106  
020367

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 81.166.176.169



## **Signert med Norsk BankID**

---

Returnert navn fra Norsk BankID: Eiken, Petter  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: 20075532955

Petter Eiken  
Styrets leder  
petter.eiken@pelican.as

**2024-03-15 13:19:00 UTC**

---

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 81.166.192.76

## **Signert med Norsk BankID**

---

Returnert navn fra Norsk BankID: Egeland, Ronnie Byhre  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: 12127029332

Ronnie Byhre Egeland  
Styremedlem  
re@conceptor.no

**2024-03-21 08:08:59 UTC**

---

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 62.101.227.209