



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Asbjørn Melheim Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

### 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, 20.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 3	3 706 550	3 469 087
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 706 550</b>	<b>3 469 087</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	5 897 725	5 396 223
Avskrivning	5	9 000	9 000
Annen driftskostnad	4	1 518 633	2 768 279
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 425 358</b>	<b>8 173 502</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 718 808</b>	<b>-4 704 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 563 913	1 821 991
Annen finansinntekt		3 415 100	738 604
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 979 013</b>	<b>2 560 595</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6		4 600 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	42 397	
Annen finanskostnad		289	646 792
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 686</b>	<b>5 246 792</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 936 327</b>	<b>-2 686 197</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 217 519</b>	<b>-7 390 612</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 217 519</b>	<b>-7 390 612</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 217 519</b>	<b>-7 390 612</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	1 217 519	-7 390 612
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 217 519</b>	<b>-7 390 612</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	8 200	17 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 200</b>	<b>17 200</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	6	136 374 299	136 374 299
Lån til foretak i samme konsern	3	31 951 407	22 287 429
Investeringer i tilknyttet selskap	6	23 000 000	23 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	9 096 032	8 427 714
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>200 421 738</b>	<b>190 089 442</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>200 429 938</b>	<b>190 106 642</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	3, 3	535 766	330 593
Andre fordringer	3, 3	11 113	
<b>Sum fordringer</b>		<b>546 879</b>	<b>330 593</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>38 250 305</b>	<b>46 696 401</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 797 184</b>	<b>47 026 994</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>239 227 122</b>	<b>237 133 636</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7, 8	213 860 000	213 860 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>213 860 000</b>	<b>213 860 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	23 305 088	22 087 568
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 305 088</b>	<b>22 087 568</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>237 165 088</b>	<b>235 947 568</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	842 397	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>842 397</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>842 397</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	53 960	94 510
Skyldige offentlige avgifter		577 774	492 902
Annen kortsiktig gjeld	3	587 903	598 656
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 219 637</b>	<b>1 186 068</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 062 034</b>	<b>1 186 068</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>239 227 122</b>	<b>237 133 636</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 629341

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Asbjørn Melheim Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

#### 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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 999 146 317  
CONCILIA RETAIL PROPERTY AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 3	3 706 550	3 469 087
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 706 550</b>	<b>3 469 087</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	5 897 725	5 396 223
Avskrivning	5	9 000	9 000
Annen driftskostnad	4	1 518 633	2 768 279
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 425 358</b>	<b>8 173 502</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 718 808</b>	<b>-4 704 415</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 563 913	1 821 991
Annen finansinntekt		3 415 100	738 604
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 979 013</b>	<b>2 560 595</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6		4 600 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	42 397	
Annen finanskostnad		289	646 792
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>42 686</b>	<b>5 246 792</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 936 327</b>	<b>-2 686 197</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 217 519</b>	<b>-7 390 612</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 217 519</b>	<b>-7 390 612</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 217 519</b>	<b>-7 390 612</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	1 217 519	-7 390 612
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 217 519</b>	<b>-7 390 612</b>



Organisasjonsnr: 999 146 317  
CONCILIA RETAIL PROPERTY AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol			
5		8 200	17 200
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>8 200</b>	<b>17 200</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap			
6		136 374 299	136 374 299
Lån til foretak i samme konsern			
3		31 951 407	22 287 429
Investeringer i tilknyttet selskap			
6		23 000 000	23 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
3		9 096 032	8 427 714
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>200 421 738</b>	<b>190 089 442</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>200 429 938</b>	<b>190 106 642</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
3, 3		535 766	330 593
Andre fordringer			
3, 3		11 113	
<b>Sum fordringer</b>		<b>546 879</b>	<b>330 593</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		38 250 305	46 696 401
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>38 797 184</b>	<b>47 026 994</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>239 227 122</b>	<b>237 133 636</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital			
7, 8		213 860 000	213 860 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>213 860 000</b>	<b>213 860 000</b>



<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	23 305 088	22 087 568
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 305 088</b>	<b>22 087 568</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>237 165 088</b>	<b>235 947 568</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	3	842 397	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>842 397</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>842 397</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld	3	53 960	94 510
Skyldige offentlige avgifter		577 774	492 902
Annen kortsiktig gjeld	3	587 903	598 656
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 219 637</b>	<b>1 186 068</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 062 034</b>	<b>1 186 068</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>239 227 122</b>	<b>237 133 636</b>



Organisasjonsnr: 999 146 317  
CONCILIA RETAIL PROPERTY AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
8

**Antall aksjer og aksjeeiere**

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

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Conceptor Eiendom AS	1011400.00	47.29%	Ordinære aksjer
Stabekk Eiendom AS	327200.00	15.30%	Ordinære aksjer
Pett Invest AS	400000.00	18.70%	Ordinære aksjer
Joh Johannson Eiendom AS	400000.00	18.70%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	2138600.00	100.00%

**Note**  
4

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4650085.00	4167734.00

<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	855959.00	810374.00

<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	233728.00	242063.00

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	157952.00	176051.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5897724.00	5396222.00

Godtgjørelse til revisor utgjorde 87 715 ekskl. mva. i regnskapsåret 2023

**Note**

**Ytelser til ledende personer**



Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

## Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
3.00

## Note

### Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

## Note

6

## Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

### Tilknyttet selskap/datterselskap

<u>Navn og adresse</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Stemmeandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Resultat</u>
Strømstad Handelspark AS	100.00%	100.00%	115455141.00	-1795718.00
Skandinaviske Handelsparker AS	25.00%	25.00%	31340140.00	2001533.00
Retail Property Holding AS	100.00%	100.00%	959625.00	-21861.00
Omagata 160 AS	85.00%	85.00%	3213559.00	-538754.00

Akkumulerte nedskrivninger på aksjene i Skandinaviske Handelsparker AS utgjør kr 60 505 201. Akkumulerte nedskrivninger på aksjene i Retail Property Holding AS utgjør kr 110 000. Akkumulerte nedskrivninger på aksjene i Strømstad Handelspark AS utgjør kr 4 600 000. Det er ikke foretatt noen nedskrivninger i 2023. Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Concilia Retail Property AS	Postboks 167 1376 BILLINGSTAD 3025 Asker

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei





## Concilia Retail Property AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Driftsinntekter*

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

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Valuta*

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

##### *Skatter*

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

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

---



### Concilia Retail Property AS

---

#### Noter til regnskapet for 2023

##### Note 2 - Driftsinntekter

	2023	2022
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Salgsinntekt	3 706 550	3 469 087
	<u>3 706 550</u>	<u>3 469 087</u>

##### Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	31 951 407	22 287 429
Lån til tilknyttet selskap	9 096 032	8 427 714
Kundefordringer konsernselskap og tilknyttet selskap	535 766	324 837
Sum	<u>41 583 205</u>	<u>31 039 980</u>
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Øvrig langsiktig gjeld	842 397	0

Selskapet selger tjenester til datterselskap og tilknyttede selskap. Inntekt i 2023 på kr. 3 706 555. Renteinntekt og rentekostnad konsernselskap, se resultatregnskapet.

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

<i>Lønnskostnader</i>	2023	2022
Lønninger	4 650 085	4 167 734
Arbeidsgiveravgift	855 959	810 374
Pensjonskostnader	233 728	242 063
Andre ytelser	157 952	176 051
Sum	<u>5 897 724</u>	<u>5 396 222</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 3 årsverk.

Godtgjørelse til revisor utgjorde 87 715 ekskl. mva. i regnskapsåret 2023



## Concilia Retail Property AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Web sider
Anskaffelseskost 01.01.	36 094
Anskaffelseskost 31.12.	36 094
Akk.avskrivning 31.12.	-27 894
Balanseført pr. 31.12.	8 200
Årets avskrivninger	9 000
Økonomisk levetid	4 år
Avskrivningsplan	Lineær

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Bokført verdi pr. 31.12
Strømstad Handespark AS	Billingstad	100 %	115 449 783
Skandinaviske Handesparker AS	Oslo	25 %	23 000 000
Retail Property Holding AS	Oslo	100 %	990 000
Omagata 160 AS	Oslo	85 %	19 934 516
Sum			159 374 299

Akkumulerte nedskrivninger på aksjene i Skandinaviske Handesparker AS utgjør kr 60 505 201.

Akkumulerte nedskrivninger på aksjene i Retail Property Holding AS utgjør kr 110 000.

Akkumulerte nedskrivninger på aksjene i Strømstad Handespark AS utgjør kr 4 600 000.

Det er ikke foretatt noen nedskrivninger i 2023.

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	213 860 000	22 087 569	235 947 569
Årsresultat	0	1 217 519	1 217 519
Egenkapital 31.12.	213 860 000	23 305 088	237 165 088



## Concilia Retail Property AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Conceptor Eiendom AS	1 011 400	47,29 %	47,29 %
Stabekk Eiendom AS	327 200	15,30 %	15,30 %
Pett Invest AS	400 000	18,70 %	18,70 %
Joh Johannson Eiendom AS	400 000	18,70 %	18,70 %
Sum	2 138 600	100,00 %	100,00 %

#### Note 9 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	1 217 519	-7 390 612
Permanente forskjeller	22 999	12 290
Nedskrivning og reversering nedskrivning på aksjer	0	4 600 000
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	667 909
Endring i midlertidige forskjeller	-23	-23
Alminnelig inntekt	1 240 495	-2 110 436
Anvendt fremførbart underskudd	-1 240 495	0
Årets skattegrunnlag	0	-2 110 436

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-72	-95
Sum	-72	-95
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-33 184 574	-34 425 069
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	-33 184 646	-34 425 164
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-33 184 646	-34 425 164
Sum	0	0



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 Concilia Retail Property AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Concilia Retail Property AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet 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. Betyggende 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 revisjons handlinger 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



Building a better  
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 9. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Thomas Karlsen  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 44VWC-QKHTP-5ISXB-BWNWD-JD7F5-EDJMM



# 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

2024-04-09 11:16:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 44VWC-QKHTP-5ISXB-BWVWD-JD7F5-EDJVM

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>



Concilia Retail Property AS

---

## Årsrapport for 2023

- Årsregnskap
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

### Revisjonsberetning



## Concilia Retail Property AS

### Resultatregnskap

	Note	2023	2022
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt	2, 3	<u>3 706 550</u>	<u>3 469 087</u>
Sum driftsinntekter		<u>3 706 550</u>	<u>3 469 087</u>
<b>Driftskostnader</b>			
Lønnskostnad	4	5 897 725	5 396 223
Avskrivning	5	9 000	9 000
Annen driftskostnad	4	<u>1 518 633</u>	<u>2 768 279</u>
Sum driftskostnader		<u>7 425 358</u>	<u>8 173 502</u>
Driftsresultat		<u>-3 718 808</u>	<u>-4 704 415</u>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	1 563 913	1 821 991
Annen finansinntekt		3 415 100	738 604
Nedskrivning av finansielle eiendeler	6	0	4 600 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	42 397	0
Annen finanskostnad		<u>289</u>	<u>646 792</u>
Netto finansposter		<u>4 936 327</u>	<u>-2 686 197</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 217 519</u>	<u>-7 390 612</u>
<b>Årsresultat</b>		<u>1 217 519</u>	<u>-7 390 612</u>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	7	<u>1 217 519</u>	<u>-7 390 612</u>
Sum disponert		<u>1 217 519</u>	<u>-7 390 612</u>



## Concilia Retail Property AS

### Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	8 200	17 200
Sum varige driftsmidler		<u>8 200</u>	<u>17 200</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	6	136 374 299	136 374 299
Lån til foretak i samme konsern	3	31 951 407	22 287 429
Investeringer i tilknyttet selskap	6	23 000 000	23 000 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	3	<u>9 096 032</u>	<u>8 427 714</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>200 421 738</u>	<u>190 089 442</u>
Sum anleggsmidler		<u>200 429 938</u>	<u>190 106 642</u>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	3	535 766	330 593
Andre kortsiktige fordringer		<u>11 113</u>	<u>0</u>
Sum fordringer		<u>546 879</u>	<u>330 593</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>38 250 305</u>	<u>46 696 401</u>
Sum omløpsmidler		<u>38 797 184</u>	<u>47 026 994</u>
Sum eiendeler		<u>239 227 122</u>	<u>237 133 636</u>




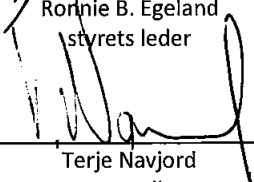
## Concilia Retail Property AS

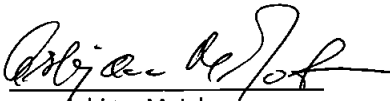
### Balanse pr. 31. desember


	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	7, 8	213 860 000	213 860 000
Sum innskutt egenkapital		213 860 000	213 860 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	23 305 088	22 087 568
Sum opptjent egenkapital		23 305 088	22 087 568
Sum egenkapital		237 165 088	235 947 568
<b>Gjeld</b>			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	3	842 397	0
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		53 960	94 510
Skyldige offentlige avgifter		577 774	492 902
Lønn, feriepenger o.l.		587 903	598 655
Sum kortsiktig gjeld		1 219 637	1 186 068
Sum gjeld		2 062 034	1 186 068
Sum egenkapital og gjeld		239 227 122	237 133 636

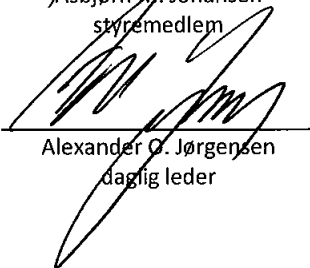
31. desember 2023  
Billingstad, 3. april 2024

  
\_\_\_\_\_  
Ronnie B. Egeland  
styrets leder

  
\_\_\_\_\_  
Terje Navjord  
styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Asbjørn M. Johansen  
styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Christen Bakke  
styremedlem

  
\_\_\_\_\_  
Alexander O. Jørgensen  
daglig leder



## Concilia Retail Property AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

##### *Driftsinntekter*

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

##### *Klassifisering og vurdering av balanseposter*

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

##### *Fordringer*

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

##### *Valuta*

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

##### *Skatter*

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

##### *Bruk av estimater*

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.



## Concilia Retail Property AS

---

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 2 - Driftsinntekter

	2023	2022
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Salgsinntekt	3 706 550	3 469 087
	<u>3 706 550</u>	<u>3 469 087</u>

#### Note 3 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

<i>Fordringer</i>	2023	2022
Lån til foretak i samme konsern	31 951 407	22 287 429
Lån til tilknyttet selskap	9 096 032	8 427 714
Kundefordringer konsernselskap og tilknyttet selskap	535 766	324 837
Sum	<u>41 583 205</u>	<u>31 039 980</u>
<i>Gjeld</i>	2023	2022
Øvrig langsiktig gjeld	842 397	0

Selskapet selger tjenester til datterselskap og tilknyttede selskap. Inntekt i 2023 på kr. 3 706 555. Renteinntekt og rentekostnad konsernselskap, se resultatregnskapet.

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

<i>Lønnskostnader</i>	2023	2022
Lønninger	4 650 085	4 167 734
Arbeidsgiveravgift	855 959	810 374
Pensjonskostnader	233 728	242 063
Andre ytelser	157 952	176 051
Sum	<u>5 897 724</u>	<u>5 396 222</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 3 årsverk.

Godtgjørelse til revisor utgjorde 87 715 ekskl. mva. i regnskapsåret 2023



## Concilia Retail Property AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 5 - Varige driftsmidler

	Web sider
Anskaffelseskost 01.01.	36 094
Anskaffelseskost 31.12.	36 094
Akk.avskrivning 31.12.	-27 894
Balanseført pr. 31.12.	8 200
Årets avskrivninger	9 000
Økonomisk levetid	4 år
Avskrivningsplan	Lineær

#### Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap

Selskap	Kontor	Eierandel	Bokført verdi pr. 31.12
Strømstad Handelspark AS	Billingsstad	100 %	115 449 783
Skandinaviske Handesparker AS	Oslo	25 %	23 000 000
Retail Property Holding AS	Oslo	100 %	990 000
Omagata 160 AS	Oslo	85 %	19 934 516
Sum			159 374 299

Akkumulerte nedskrivninger på aksjene i Skandinaviske Handesparker AS utgjør kr 60 505 201.

Akkumulerte nedskrivninger på aksjene i Retail Property Holding AS utgjør kr 110 000.

Akkumulerte nedskrivninger på aksjene i Strømstad Handelspark AS utgjør kr 4 600 000.

Det er ikke foretatt noen nedskrivninger i 2023.

#### Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	213 860 000	22 087 569	235 947 569
Årsresultat	0	1 217 519	1 217 519
Egenkapital 31.12.	213 860 000	23 305 088	237 165 088



## Concilia Retail Property AS

### Noter til regnskapet for 2023

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Conceptor Eiendom AS	1 011 400	47,29 %	47,29 %
Stabekk Eiendom AS	327 200	15,30 %	15,30 %
Pett Invest AS	400 000	18,70 %	18,70 %
Joh Johansson Eiendom AS	400 000	18,70 %	18,70 %
Sum	2 138 600	100,00 %	100,00 %

#### Note 9 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	1 217 519	-7 390 612
Permanente forskjeller	22 999	12 290
Nedskrivning og reversering nedskrivning på aksjer	0	4 600 000
Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	0	667 909
Endring i midlertidige forskjeller	-23	-23
Alminnelig inntekt	1 240 495	-2 110 436
Anvendt fremførbart underskudd	-1 240 495	0
Årets skattegrunnlag	0	-2 110 436

Oversikt over midlertidige forskjeller:

	2023	2022
Driftsmidler inkl goodwill	-72	-95
Sum	-72	-95
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-33 184 574	-34 425 069
Netto midlertidige forskjeller pr. 31.12	-33 184 646	-34 425 164
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-33 184 646	-34 425 164
Sum	0	0