



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
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:	19.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2,10	33 990 000	10 505 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 990 000</b>	<b>10 505 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	16 291 000	11 993 000
Avskrivning	4		
Annen driftskostnad	3	5 034 000	4 739 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 325 000</b>	<b>16 732 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 665 000</b>	<b>-6 227 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5,6	25 572 000	7 976 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 754 000	3 675 000
Annen renteinntekt		786 000	137 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 112 000</b>	<b>11 788 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			8 800 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		288 000	425 000
Annen rentekostnad		5 488 000	2 834 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 776 000</b>	<b>12 059 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 336 000</b>	<b>-271 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>39 001 000</b>	<b>-6 498 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	4 002 000	-241 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>34 999 000</b>	<b>-6 257 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>34 999 000</b>	<b>-6 257 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	14	13 337 000	
Overføring til/fra annen egenkapital	14	21 662 000	-6 257 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>34 999 000</b>	<b>-6 257 000</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel			240 000
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>240 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	90 128 000	45 279 000
Lån til foretak i samme konsern	9	166 138 000	145 618 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	18 645 000	18 135 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	16 390 000	3 760 000
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>291 301 000</b>	<b>212 792 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>291 301 000</b>	<b>213 032 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	1 204 000	
Andre fordringer	9, 11	42 667 000	19 528 000
<b>Sum fordringer</b>		<b>43 871 000</b>	<b>19 528 000</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 105 000	7 623 000
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 105 000</b>	<b>7 623 000</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>44 976 000</b>	<b>27 151 000</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>336 277 000</b>	<b>240 183 000</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aksjekapital	14,15	1 000 000	1 000 000
Overkurs	14	89 170 000	89 170 000
Annen innskutt egenkapital	14	37 394 000	20 295 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>127 564 000</b>	<b>110 465 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	15 405 000	-6 257 000
Minoritetsinteresser	14		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 405 000</b>	<b>-6 257 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>142 969 000</b>	<b>104 208 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	64 107 000	45 254 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 107 000</b>	<b>45 254 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 107 000</b>	<b>45 254 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	46 126 000	48 079 000
Leverandørgjeld		11 000	833 000
Skyldige offentlige avgifter		1 595 000	1 094 000
Annen kortsiktig gjeld	9,11	81 469 000	40 715 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 201 000</b>	<b>90 721 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>193 308 000</b>	<b>135 975 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>336 277 000</b>	<b>240 183 000</b>



### Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	447 914 000	25 674 000
Annen driftsinntekt	2,10	25 420 000	2 053 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>473 334 000</b>	<b>27 727 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		426 165 000	30 950 000
Lønnskostnad	3	6 637 000	5 821 000
Avskrivning	4	1 445 000	1 286 000
Annen driftskostnad	3	7 071 000	6 758 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>441 318 000</b>	<b>44 815 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32 016 000</b>	<b>-17 088 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5,6	-414 000	-2 315 000
Annen finansinntekt		823 000	202 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>409 000</b>	<b>-2 113 000</b>
Annen finanskostnad		650 000	1 126 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>650 000</b>	<b>1 126 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-241 000</b>	<b>-3 239 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>31 775 000</b>	<b>-20 327 000</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	13	2 154 000	-3 806 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>29 621 000</b>	<b>-16 521 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>29 621 000</b>	<b>-16 521 000</b>
Minoritetsinteresser	14	-56 000	-249 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	14	<b>29 677 000</b>	<b>-16 272 000</b>



### Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,12	27 150 000	21 640 000
Maskiner og anlegg	4,12	7 311 000	7 569 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	4,12	515 000	624 000
Sum varige driftsmidler		34 976 000	29 833 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	9		20 291 000
Investeringer i tilknyttet selskap	6	18 018 000	17 895 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	9	16 390 000	3 760 000
Andre fordringer		4 810 000	986 000
Sum finansielle anleggsmidler		39 218 000	42 932 000
Sum anleggsmidler		74 194 000	72 765 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer	7,12,3	590 939 000	494 970 000
Sum varer		590 939 000	494 970 000
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	9	7 623 000	327 000
Andre fordringer	9,11	33 148 000	39 725 000
Sum fordringer		40 771 000	40 052 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	16 074 000	14 674 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 074 000	14 674 000
Sum omløpsmidler		647 784 000	549 696 000



## Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>721 978 000</b>	<b>622 461 000</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	14,15	1 000 000	1 000 000
Overkurs	14	89 170 000	89 170 000
Annen innskutt egenkapital	14	37 394 000	20 295 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>127 564 000</b>	<b>110 465 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	6 677 000	-7 926 000
Minoritetsinteresser	14	29 059 000	6 788 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 736 000</b>	<b>-1 138 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>163 300 000</b>	<b>109 327 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	13	26 155 000	9 142 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>26 155 000</b>	<b>9 142 000</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	355 766 000	339 957 000
Øvrig langsiktig gjeld		5 139 000	5 484 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>360 905 000</b>	<b>345 441 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>387 060 000</b>	<b>354 583 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	46 126 000	60 612 000
Leverandørgjeld		18 158 000	16 519 000
Skyldige offentlige avgifter		2 208 000	1 381 000
Annen kortsiktig gjeld	9,11	105 126 000	80 039 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>171 618 000</b>	<b>158 551 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>558 678 000</b>	<b>513 134 000</b>



## Konsernets balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>721 978 000</b>	<b>622 461 000</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 540893

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: Ja

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
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: 19.03.2021

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.07.2021

---

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	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	2,10	33 990 000	10 505 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>33 990 000</b>	<b>10 505 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	16 291 000	11 993 000
Avskrivning	4		
Annen driftskostnad	3	5 034 000	4 739 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 325 000</b>	<b>16 732 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12 665 000</b>	<b>-6 227 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5,6	25 572 000	7 976 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		5 754 000	3 675 000
Annen renteinntekt		786 000	137 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>32 112 000</b>	<b>11 788 000</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler			8 800 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		288 000	425 000
Annen rentekostnad		5 488 000	2 834 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 776 000</b>	<b>12 059 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 336 000</b>	<b>-271 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	13	4 002 000	-241 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>34 999 000</b>	<b>-6 257 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>34 999 000</b>	<b>-6 257 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	14	13 337 000	
Overføring til/fra annen egenkapital	14	21 662 000	-6 257 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>34 999 000</b>	<b>-6 257 000</b>





<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	14	15 405 000	-6 257 000
Minoritetsinteresser	14		
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 405 000</b>	<b>-6 257 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>142 969 000</b>	<b>104 208 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	64 107 000	45 254 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>64 107 000</b>	<b>45 254 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>64 107 000</b>	<b>45 254 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	46 126 000	48 079 000
Leverandørgjeld		11 000	833 000
Skyldige offentlige avgifter		1 595 000	1 094 000
Annen kortsiktig gjeld	9,11	81 469 000	40 715 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 201 000</b>	<b>90 721 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>193 308 000</b>	<b>135 975 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>336 277 000</b>	<b>240 183 000</b>



Organisasjonsnr: 917 397 090  
CONCEPTOR BOLIG AS

## KONSERNRESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	447 914 000	25 674 000
Annen driftsinntekt	2,10	25 420 000	2 053 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>473 334 000</b>	<b>27 727 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer		426 165 000	30 950 000
Lønnskostnad	3	6 637 000	5 821 000
Avskrivning	4	1 445 000	1 286 000
Annen driftskostnad	3	7 071 000	6 758 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>441 318 000</b>	<b>44 815 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32 016 000</b>	<b>-17 088 000</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	5,6	-414 000	-2 315 000
Annen finansinntekt		823 000	202 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>409 000</b>	<b>-2 113 000</b>
Annen finanskostnad		650 000	1 126 000
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>650 000</b>	<b>1 126 000</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-241 000</b>	<b>-3 239 000</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
Skattekostnad på ordinært resultat	13	2 154 000	-3 806 000
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>29 621 000</b>	<b>-16 521 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>29 621 000</b>	<b>-16 521 000</b>
Minoritetsinteresser	14	-56 000	-249 000
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>	<b>14</b>	<b>29 677 000</b>	<b>-16 272 000</b>



Organisasjonsnr: 917 397 090  
CONCEPTOR BOLIG AS

## KONSERNBALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	4,12	27 150 000	21 640 000
Maskiner og anlegg			
	4,12	7 311 000	7 569 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner			
	4,12	515 000	624 000
Sum varige driftsmidler		34 976 000	29 833 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern			
	9		20 291 000
Investeringer i tilknyttet selskap			
	6	18 018 000	17 895 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	9	16 390 000	3 760 000
Andre fordringer			
		4 810 000	986 000
Sum finansielle anleggsmidler		39 218 000	42 932 000
Sum anleggsmidler		74 194 000	72 765 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Varer			
	7,12,3	590 939 000	494 970 000
Sum varer		590 939 000	494 970 000
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
	9	7 623 000	327 000
Andre fordringer			
	9,11	33 148 000	39 725 000
Sum fordringer		40 771 000	40 052 000
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	8	16 074 000	14 674 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 074 000	14 674 000
Sum omløpsmidler		647 784 000	549 696 000
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>721 978 000</b>	<b>622 461 000</b>



## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Aksjekapital	14,15	1 000 000	1 000 000
Overkurs	14	89 170 000	89 170 000
Annen innskutt egenkapital	14	37 394 000	20 295 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>127 564 000</b>	<b>110 465 000</b>

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	14	6 677 000	-7 926 000
Minoritetsinteresser	14	29 059 000	6 788 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 736 000</b>	<b>-1 138 000</b>

**Sum egenkapital** 163 300 000 109 327 000

### Gjeld

#### Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	13	26 155 000	9 142 000
<b>Sum avsetninger for forpliktelses</b>		<b>26 155 000</b>	<b>9 142 000</b>

#### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	355 766 000	339 957 000
Øvrig langsiktig gjeld		5 139 000	5 484 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>360 905 000</b>	<b>345 441 000</b>

**Sum langsiktig gjeld** 387 060 000 354 583 000

#### Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12	46 126 000	60 612 000
Leverandørgjeld		18 158 000	16 519 000
Skyldige offentlige avgifter		2 208 000	1 381 000
Annen kortsiktig gjeld	9,11	105 126 000	80 039 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>171 618 000</b>	<b>158 551 000</b>

**Sum gjeld** 558 678 000 513 134 000

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** 721 978 000 622 461 000



Organisasjonsnr: 917 397 090  
CONCEPTOR BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

**Note**

15

**Antall aksjer og aksjeeiere**

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

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	13202000.00	9949000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1863000.00	1533000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	685000.00	494000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	541000.00	17000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16291000.00	11993000.00

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret er 8,1

**Note**

3



## 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1845000.00	74000.00	49000.00

## Note

3

## Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styrets leder	600000.00		
Styret	175000.00		

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	775000.00		

## Note

3

## Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	170000.00	

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	261000.00	

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	431000.00	

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

## Note

3

## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

8.00

## Note

3

## Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja



Selskapet er pliktig til å ha 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

5,6

### 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>
Klosterøya Bolig AS	100.00%	100.00%	3707.00	-49.00
Bugten AS	100.00%	100.00%	-3751.00	-19.00
Indre Havneby Bolig AS	100.00%	100.00%	2374.00	7650.00
Langenga Bolig AS	100.00%	100.00%	2610.00	-94.00
Sætre Havn Utvikling AS	100.00%	100.00%	1057.00	679.00
Sætre Havn Utvikling 2 AS	100.00%	100.00%	792.00	13478.00
Sætre Havn Utvikling 3 AS	80.00%	80.00%	1519.00	1.00
Jessheim Sør Bolig AS	100.00%	100.00%	-442.00	-81.00
Byporten Jessheim Bygg Sør AS	100.00%	100.00%	-49.00	-62.00
Haukerød Bolig AS	100.00%	100.00%	-240.00	-73.00
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	100.00%	100.00%	138.00	87.00
Edvardsløkka Bolig AS	55.00%	55.00%	5792.00	
Klosterøya Vest AS	35.00%	35.00%	17177.00	-214.00
Spikkestad Bolig AS	50.00%	50.00%	334.00	-168.00
Vangvegen Bolig AS	51.00%	51.00%	508.00	-32.00

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Conceptor Bolig AS	C/o Conceptor Eiendom As Billingstadsletta 13, 1396 BILLINGSTAD



Organisasjonsnr: 917 397 090  
CONCEPTOR BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp etter regnskapsloven. Regnskapsreglene for små foretak er fulgt.

**Note**

15

**Antall aksjer og aksjeeiere**

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

**Note**

3

**Lønn og ytelser**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15004000.00	9949000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2126000.00	1533000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	734000.00	494000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-11227000.00	-6155000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6637000.00	5821000.00

Gjennomsnittlig antall årsverk er 8,1 i morselskapet og 10,1 i konsernet.

**Note**



3

## Ytelser til ledende personer

## Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	1845000.00	74000.00	49000.00

## Note

3

## Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Styrets leder	600000.00		
Styret	175000.00		

<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	775000.00		

## Note

3

## Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	444000.00	

<u>Andre tjenester</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	528000.00	

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	972000.00	

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

## Note

3

## Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

10.00

## Note

3

## Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja



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

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Note**

6

**Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap**

**Tilknyttet selskap/datterselskap**

Konsernregnskapet inngår i konsolideringen til morselskap: Ja

<u>Navn</u>	<u>Forretningskontor</u>
Conceptor Bolig AS	C/o Conceptor Eiendom As Billingstadsletta 13, 1396 BILLINGSTAD



## Styrets årsberetning 2020

**Conceptor Bolig AS er morselskap i Conceptor Bolig Konsern som utvikler boligprosjekter i det sentrale østlandsområdet. Fokus er på prosjekter innenfor InterCity-satsingen som er sentrumsnære og med nærhet til kollektivknutepunkter. I 2020 solgte konsernet 57 boliger til en verdi på 235 millioner kroner. Conceptor Bolig AS er en del av Conceptor-konsernet og har forretningskontor på Billingstad i Asker.**

Conceptor Bolig Konsern oppfører bygg alene og i samarbeid med partnere. 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 sin virksomhet se [www.conceptorbolig.no](http://www.conceptorbolig.no) og for mer informasjon om eierskapet se [www.conceptor.no](http://www.conceptor.no).

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.

Selskapets resultat før skatt ble TNOK 39 001 (TNOK -6 498 i 2019). Selskapets andel egenkapital er 43 % per 31.12.2020 (43 % per 31.12.2019). Konsernets resultat før skatt ble TNOK 31 775 (TNOK -20 327 i 2019). Konsernets andel egenkapital er 23 % per 31.12.2020 (18 % per 31.12.2019).

Konsernets viktigste fokusområder i de kommende årene er å sikre tidsriktig gjennomføring av de planlagte bygg- og utviklingsprosjektene, samt å få solgt disse til en god pris i markedet. 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.

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.

I forbindelse med at Covid-19 utbruddet påvirket Norge med full styrke fra mars, la styret og ledelsen i Conceptor Bolig tidlig en klar strategi for fokus og normal drift gjennom resten av 2020. Denne strategien og planen har blitt fulgt, med oppdateringer gjennom året, basert på utviklingen i Covid-19 situasjonen. Alle pågående prosjekter har hatt fremdrift som planlagt.

I månedsskiftet april/mai 2020 gikk Bermingrud Entreprenør AS konkurs. De var innleid totalentreprenør på byggetrinn 2 (Elveparken) i Conceptor Bolig sitt utviklingsprosjekt på Sætre Havn. Prosjektet som på dette tidspunktet var i full produksjon måtte reorganiseres i løpet av kort tid, og en rekke vesentlige avtaler med underleverandører måtte reforhandles. Dette medførte noe høyere kostnader, men på tross av dette ble prosjektresultatet akseptabelt og boligene ble ferdigstilte og overlevert til kundene som planlagt i desember 2020, hvilket styret og ledelsen er svært tilfreds med.

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 mener at virksomheten i 2021 vil gi et tilfredsstillende resultat. Styret forventer, til tross for Covid-19, ikke vesentlige endringer i boligmarkedet i de områder hvor Conceptor Bolig har sine boligprosjekter.

Ved regnskapsårets slutt var det ni ansatte i selskapet, og totalt tolv ansatte i konsernet, som alle er menn. I styret sitter fem menn. Selskapet og konsernet har fokus på å fremme likestilling, likeverd samt å forhindre diskriminering og prioriterer disse områdene både ved rekruttering og fastsettelse av lønn- og arbeidsvilkår. Videre i forbindelse med forfremmelser og utviklingsmuligheter og for å forebygge trakassering. 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. Det har ikke vært sykefravær i 2020. Styret anser at selskapet og konsernet har et godt arbeidsmiljø og det er ikke gjort betydelige nye tiltak for å forbedre miljøet i 2020.

Selskapet har ingen pågående FOU aktivitet utover bolig- og eiendomsutvikling. Etter styrets oppfatning har selskapets



virksomhet ingen negativ innvirkning på det ytre miljø utover hva som er normalt for denne typen virksomhet, og det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndigheter om spesielle miljøtiltak.

Billingstad, 18. mars 2021  
Styret for Conceptor Bolig AS

---

Petter Eiken  
styreleder

---

Ronnie Byhre Egeland  
styremedlem

---

Jon Erling Skjørshammer  
styremedlem

---

Vidar Lyhus  
styremedlem

---

Asbjørn Melheim Johansen  
styremedlem

---

Lasse Skjelbred  
daglig leder



## Deltakere

### CONCEPTOR FORVALTNING AS Norge

#### Påvirker

Sverre Hov Skjelle  
Senior Controller  
ss@conceptor.no  
95260479

Leveransekanal: E-post

### CONCEPTOR BOLIG AS 917 397 090 Norge

#### Signert med Norsk BankID

2021-03-18 13:52:10 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Petter Eiken

Dato

Petter Eiken  
Styrets leder  
petter.eiken@pelican.as

Leveransekanal: E-post

#### Signert med Norsk BankID

2021-03-18 14:04:04 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon Erling Skjørshammer

Dato

Jon Erling Skjørshammer  
Styremedlem  
jsk@kvale.no

Leveransekanal: E-post

#### Signert med Norsk BankID

2021-03-18 13:52:28 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Vidar Lyhus

Dato

Vidar Lyhus  
Styremedlem  
vl@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

#### Signert med Norsk BankID

2021-03-18 13:56:24 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Ronnie Byhre Egeland

Dato

Ronnie Byhre Egeland  
Styremedlem  
re@conceptor.no

Leveransekanal: E-post



## **Signert med Norsk BankID**

---

Returnert navn fra Norsk BankID: Asbjørn Melheim Johansen

Asbjørn Melheim Johansen  
Styremedlem  
aj@conceptor.no

**2021-03-18 13:51:55 UTC**

---

Dato

Leveransekanal: E-post

## **Signert med Norsk BankID**

---

Returnert navn fra Norsk BankID: Lasse Skjelbred

Lasse Skjelbred  
Daglig leder  
ls@conceptor.no

**2021-03-18 13:56:34 UTC**

---

Dato

Leveransekanal: E-post

## **Betrakter**

Sigvart Tinney Rasmussen  
CFO  
sr@conceptor.no

Leveransekanal: E-post



**Conceptor Bolig AS**

---

## Årsrapport for 2020

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning



## Conceptor Bolig AS

### Resultatregnskap

Morselskap	2020	2019 Beløp i TNOK	Note	Konsern 2020	2019
		<b>Driftsinntekter</b>			
	-	-	2	447 914	25 674
	33 990	10 505	2, 10	25 420	2 053
	<u>33 990</u>	<u>10 505</u>		<u>473 333</u>	<u>27 727</u>
		<b>Driftskostnader</b>			
	-	-		426 165	30 950
	16 291	11 993	3	6 637	5 821
	-	-	4	1 445	1 286
	5 034	4 739	3	7 071	6 758
	<u>21 325</u>	<u>16 732</u>		<u>441 318</u>	<u>44 816</u>
	<u>12 665</u>	<u>-6 227</u>		<u>32 016</u>	<u>-17 089</u>
		<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
	25 572	7 976	5, 6	-414	-2 315
	5 754	3 675		-	-
	785	136		823	204
	-	8 800		-	-
	288	425		-	-
	5 488	2 834		649	1 126
	<u>26 336</u>	<u>-271</u>		<u>-241</u>	<u>-3 238</u>
	<u>39 001</u>	<u>-6 498</u>		<u>31 775</u>	<u>-20 327</u>
	4 002	-240	13	2 154	-3 806
	<u>34 999</u>	<u>-6 257</u>		<u>29 621</u>	<u>-16 521</u>
		<b>Fordeling</b>			
		Majoritetsinteresser	14	29 677	-16 272
		Minoritetsinteresser	14	-56	-249
		<b>Overføringer og disponeringer</b>			
	13 337	-	14		
	21 662	-6 257	14		
	<u>34 999</u>	<u>-6 257</u>			



## Conceptor Bolig AS

### Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Beløp i TNOK	Note	2020	2019
<b>Anleggsmidler</b>					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
-	240	Utsatt skattefordel	13	-	-
-	240	Sum immaterielle eiendeler		-	-
<i>Varige driftsmidler</i>					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 12	27 150	21 640
-	-	Maskiner og anlegg	4, 12	7 311	7 569
-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	4, 12	515	624
-	-	Sum varige driftsmidler		34 976	29 833
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
90 128	45 279	Investering i datterselskap	5	-	-
18 645	18 135	Investering i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	6	18 018	17 895
16 390	3 760	Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	9	16 390	3 760
166 138	145 618	Lån til foretak i samme konsern	9	-	20 291
-	-	Andre fordringer		4 810	986
291 301	212 792	Sum finansielle anleggsmidler		39 218	42 933
291 301	213 032	Sum anleggsmidler		74 194	72 766
<b>Omløpsmidler</b>					
-	-	Prosjekter i arbeid	7, 12, 3	590 939	494 970
<i>Fordringer</i>					
1 204	-	Kundefordringer	9	7 623	327
42 668	19 528	Andre fordringer	9, 11	33 149	39 724
43 872	19 528	Sum fordringer		40 772	40 051
1 105	7 623	Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	16 074	14 674
44 977	27 151	Sum omløpsmidler		647 784	549 695
336 277	240 183	Sum eiendeler		721 978	622 461



## Conceptor Bolig AS

## Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Note	Konsern	
2020	2019	Beløp i TNOK		2020	2019
<b>Egenkapital</b>					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
1 000	1 000	Aksjekapital	14, 15	1 000	1 000
89 170	89 170	Overkurs	14	89 170	89 170
37 394	20 295	Annen innskutt egenkapital	14	37 394	20 295
<u>127 564</u>	<u>110 465</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>127 564</u>	<u>110 465</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>					
15 405	-6 257	Annen egenkapital	14	6 677	-7 926
<u>15 405</u>	<u>-6 257</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>6 677</u>	<u>-7 926</u>
-	-	Minoritetsinteresser	14	29 059	6 788
<u>142 969</u>	<u>104 208</u>	Sum egenkapital		<u>163 301</u>	<u>109 327</u>
<b>Gjeld</b>					
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>					
-	-	Utsatt skatt	13	26 155	9 142
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum avsetninger for forpliktelser		<u>26 155</u>	<u>9 142</u>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
64 107	45 254	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	355 766	339 957
-	-	Øvrig langsiktig gjeld		5 139	5 484
<u>64 107</u>	<u>45 254</u>	Annen langsiktig gjeld		<u>360 905</u>	<u>345 441</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
46 126	48 079	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	46 126	60 612
11	833	Leverandørgjeld		18 158	16 519
1 595	1 094	Skyldige offentlige avgifter		2 208	1 381
81 470	40 714	Annen kortsiktig gjeld	9, 11	105 126	80 038
<u>129 202</u>	<u>90 720</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>171 618</u>	<u>158 551</u>
<u>193 309</u>	<u>135 975</u>	Sum gjeld		<u>558 677</u>	<u>513 133</u>
<u>336 277</u>	<u>240 183</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>721 978</u>	<u>622 461</u>

31. desember 2020  
Billingstad, 18. mars 2021\_\_\_\_\_  
Petter Eiken  
styrets leder\_\_\_\_\_  
Jon Erling Skjørshammer  
styremedlem\_\_\_\_\_  
Vidar Lyhus  
styremedlem\_\_\_\_\_  
Asbjørn Melheim Johansen  
styremedlem\_\_\_\_\_  
Ronnie Byhre Egeland  
styremedlem\_\_\_\_\_  
Lasse Skjelbred  
daglig leder



## Conceptor Bolig AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

##### *Konsolidering*

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

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

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

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

##### *Datterselskap/tilknyttet selskap*

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

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

##### *Salgsinntekter*

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



## Conceptor Bolig AS

---

### Noter til regnskapet for 2020

#### *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 salgsværdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

#### *Prosjekter i arbeid - fullført kontraktsmetode*

Langsiktige tilvirkningskontrakter inntektsføres når kontrakten er fullført. Påløpte kostnader balanseføres som varelager. Kontraktens inntekter og kostnader vises i resultatregnskapet først når kontrakten er fullført, det vil si når risiko og kontroll er overdratt motparten. Kostnadene kommer til beskatning samtidig som inntekten, når kontrakten er fullført. Prosjekter i arbeid verdsettes til full tilvirkningskost inkludert renter.

#### *Varekostnader*

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

#### *Bruk av estimater*

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

#### *Skatter*

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

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



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap		Konsern	
2020	2019 Pr. virksomhetsområde	2020	2019
-	-	447 914	25 674
12 480	10 505	3 637	2 053
21 510	-	21 783	-
<u>33 990</u>	<u>10 505</u>	<u>473 333</u>	<u>27 727</u>
<i>Geografisk fordeling</i>			
33 990	10 505	473 333	27 727
<u>33 990</u>	<u>10 505</u>	<u>473 333</u>	<u>27 727</u>

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

Morselskap		Konsern	
2020	2019 Lønnskostnader	2020	2019
13 203	9 949	15 004	9 949
1 863	1 533	2 126	1 533
685	494	734	494
541	18	541	18
-	-	-11 768	-6 171
<u>16 291</u>	<u>11 993</u>	<u>6 637</u>	<u>5 821</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret er 8,1 i morselskapet og 10,1 i konsernet.

#### 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	1 845
Pensjonsutgifter	74
Annen godtgjørelse	49
<u>Sum</u>	<u>1 968</u>

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

Morselskap	Konsern
Godtgjørelse til revisor er fordelt på	
2020 følgende:	2020
170 Lovpålagt revisjon	444
261 Andre tjenester	528
Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.	



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 4 - Varige driftsmidler

##### Konsern

Varige driftsmidler	Tomt, bygninger og annen fast eiendom		Driftsløsøre, inventar, vertøy, m.m.	Varmesentral	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	22 465		679	7 998	31 142
Tilganger	6 463		0	180	6 643
Avganger	0		-55	0	-55
Anskaffelseskost 31.12.	28 927		624	8 178	37 730
Akk. Avskrivning 31.12.	1 777		109	868	2 754
Balanseført verdi 31.12.	27 150		515	7 311	34 976
Årets avskrivninger	953		54	438	1 445
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær	Lineær	
Økonomisk levetid	50 år		10-50 år	20 år	

#### Note 5 - Datterselskap

Direkte eie	Kontor	Eier-/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.
Klosterøya Bolig AS	Billingstad	100 %	4 741
Bugten AS	Billingstad	100 %	8 261
Indre Havneby Bolig AS	Billingstad	100 %	6 636
Langenga Bolig AS	Billingstad	100 %	3 100
Sætre Havn Utvikling AS	Billingstad	100 %	1 108
Sætre Havn Utvikling 2 AS	Billingstad	100 %	10 275
Sætre Havn Utvikling 3 AS ***	Billingstad	80 %	14 374
Jessheim Sør Bolig AS	Billingstad	100 %	30
Byporten Jessheim Bygg Sør AS	Billingstad	100 %	30
Haukerød Bolig AS	Billingstad	100 %	30
Bankløkka Eiendomsutvikling AS **	Billingstad	100 %	11 135
Edvardsløkka Bolig AS **	Billingstad	55 %	30 407
Sum bokført verdi i morselskapet			90 128
Indirekte eie			
Sætre Havn Næring AS	Billingstad	80 %	
Sætre Varmesentral AS	Billingstad	80 %	
Indre Havneby AS *	Horten	51 %	

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

\*\* Bankløkka Eiendomsutvikling AS og Edvardsløkka Bolig AS er anskaffet hhv. 30.04.2020 og 08.10.2020.

\*\*\* Sætre Havn Utvikling 3 AS er stiftet i forbindelse med fisjon i Sætre Havn Utvikling 2 AS.



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 6 - Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

##### Morselskap

Direkte eie	Kontor	Eier-/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.
Klosterøya Vest AS	Porsgrunn	35 %	17 630
Spikkestad Bolig AS	Røyken	50 %	505
Vangsvengen Bolig AS*	Billingsstad	51 %	510
Sum bokført verdi i morselskapet			18 645

##### Indirekte eie

Vangsvengen Næring AS*	Billingsstad	51 %	30
------------------------	--------------	------	----

##### Konsern

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

##### Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	-214	-14	-32
Korrigerings tidligere år	-	-154	-
Årets resultatandel	-214	-168	-32

##### Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.

Inngående balanse 01.01.	17 390	505	-
Tilgang/avgang	-	-	540
Årets resultatandel	-214	-168	-32
Kapitalendring	-	-3	-
Utgående balanse 31.12.	17 177	334	508

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.	1 067	-	-
Økonomisk levetid	5 år		



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2020

<i>Merverdianalyse</i>	<b>Vangsvegen Næring AS*</b>	<b>Sum</b>
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	30	16 007
Merverdi	-	2 668
Anskaffelseskost	30	18 675
<i>Beregning av årets resultatandel</i>		
Andel årets resultat	-	-260
Korrigerings tidligere år	-	-154
Årets resultatandel	-	-414
<i>Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.</i>		
Inngående balanse 01.01.	-	17 895
Tilgang/avgang	-	540
Årets resultatandel	-	-414
Kapitalendring	-	-3
Utgående balanse 31.12.	-	18 018
Uavskrevet merverdi pr. 31.12.	-	1 067
Økonomisk levetid		5 år

\* Vangsvegen Bolig AS og Vangsvegen Næring AS er eid med 51 % av Conceptor Bolig AS. Selskapene er vurdert til å være felleskontrollert virksomhet, og er derfor innregnet etter egenkapitalmetoden.

#### Note 7 - Prosjekter i arbeid

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
<b>2020</b>	<b>2019</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
-	-	Prosjekter under utvikling	590 939	494 970
-	-	Sum	590 939	494 970

#### Note 8 - Bankinnskudd

<b>Morselskap</b>			<b>Konsern</b>	
<b>2020</b>	<b>2019</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
754	620	Bundne skattetrekksmidler	901	620



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2020

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

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
166 138	125 327	-	-
-	20 291	-	20 291
16 390	3 760	16 390	3 760
17 099	8 495	17 099	8 495
25 569	-	-	-
-	4 476	-	-
<u>225 196</u>	<u>162 350</u>	<u>33 488</u>	<u>32 547</u>
		<i>Gjeld</i>	
16 105	8 495	16 105	8 495
17 099	-	17 099	-
22 489	3 709	-	-
<u>55 693</u>	<u>12 204</u>	<u>33 204</u>	<u>8 495</u>

#### Note 10 - Nærstående parter

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

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

#### Note 11 - Fordringer og gjeld

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
-	-	15 000	20 000
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15 000</u>	<u>20 000</u>
		<i>Gjeld</i>	
-	-	29 725	40 286
-	26 970	-	26 970
<u>-</u>	<u>26 970</u>	<u>29 725</u>	<u>67 256</u>



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 12 - Pant og garantier

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
64 107	45 254	355 766	340 741
46 126	48 079	46 126	59 828

Conceptor Bolig AS (morselskap og konsern) har pr 31.12.2020 kassekredittrammer på TNOK 50 000.

		<i>Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:</i>	
-	-	34 976	29 833
-	-	590 939	494 970
166 138	145 618	-	-
166 138	145 618	625 915	524 802

#### Note 13 - Skatt

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
3 762	-	3 762	-
240	-240	17 013	-3 729
-	-	-18 622	-77
4 002	-240	2 154	-3 806

		<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	
39 001	-6 498		
700	-		
-	-3 500		
105	-		
-21 510	8 800		
-25 569	-		
-7 273	-1 198		
25 569	-		
-17 099	-		
-1 198	-		
-0	-1 198		
-	-		
-	-		
-	-		
-	-1 198		
-	105		
-	-1 093		
-	-240		

  

		<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	
-	-	6 336	1 025
-	-	141 816	73 977
-	-	148 152	75 002
-	-1 198	-29 267	-33 554
-	105	-	105
-	-1 093	118 885	41 553
-	-240	26 155	9 142



## Conceptor Bolig AS

### Noter til regnskapet for 2020

#### Note 14 - Egenkapital

	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
<b>Morselskap</b>					
Egenkapital 01.01.	1 000	89 170	20 295	-6 257	104 208
Årsresultat			-	34 999	34 999
Mottatt konsernbidrag			17 099	-	17 099
Avgitt konsernbidrag				-13 337	-13 337
Egenkapital 31.12.	1 000	89 170	37 394	15 405	142 968

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesse	Sum egenkapital
<b>Konsern</b>						
Egenkapital 01.01.	1 000	89 170	20 295	-7 926	6 788	109 327
Årsresultat				29 677	-56	29 621
Tilgang minoritet				-	24 879	24 879
Avgang minoritet				-1 767	-2 050	-3 817
Prinsippendring				18	-502	-484
Mottatt konsernbidrag			17 099	-	-	17 099
Avgitt konsernbidrag			-	-13 337	-	-13 337
Korreksjon stiftelseskostnader				12	-	12
Egenkapital 31.12.	1 000	89 170	37 394	6 677	29 059	163 301

#### Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

##### Morselskap

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

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

#### Note 16 - Påvirkning av Covid-19

Selskapets og konsernets drift har så langt ikke blitt vesentlig påvirket av Covid-19 utbruddet og prosjektutviklingen har gått som normalt i 2020. Fremtidige implikasjoner av Covid-19 kan ikke utelukkes. På nåværende tidspunkt vurderes størst risiko å knytte seg til entreprenørers og underleverandørers leveringsevne på byggeplassene.



## Deltakere

### CONCEPTOR FORVALTNING AS Norge

#### Påvirker

Sverre Hov Skjelle  
Senior Controller  
ss@conceptor.no  
95260479

Leveransekanal: E-post

### CONCEPTOR BOLIG AS 917 397 090 Norge

#### **Signert med Norsk BankID**

**2021-03-18 13:50:19 UTC**

Returnert navn fra Norsk BankID: Asbjørn Melheim Johansen

Dato

Asbjørn Melheim Johansen  
Styremedlem  
aj@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

#### **Signert med Norsk BankID**

**2021-03-18 13:33:15 UTC**

Returnert navn fra Norsk BankID: Ronnie Byhre Egeland

Dato

Ronnie Byhre Egeland  
Styremedlem  
re@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

#### **Signert med Norsk BankID**

**2021-03-18 13:41:02 UTC**

Returnert navn fra Norsk BankID: Vidar Lyhus

Dato

Vidar Lyhus  
Styremedlem  
vl@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

#### **Signert med Norsk BankID**

**2021-03-18 13:57:26 UTC**

Returnert navn fra Norsk BankID: Lasse Skjelbred

Dato

Lasse Skjelbred  
Daglig leder  
ls@conceptor.no

Leveransekanal: E-post



## Betrakter

Sigvart Tinney Rasmussen  
CFO  
sr@conceptor.no

Leveransekanal: E-post

## Signert med Norsk BankID

2021-03-18 13:38:08 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Petter Eiken

Dato

Petter Eiken  
Styrets leder  
petter.eiken@pelican.as

Leveransekanal: E-post

## Signert med Norsk BankID

2021-03-18 13:34:16 UTC

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon Erling Skjørshammer

Dato

Jon Erling Skjørshammer  
Styremedlem  
jsk@kvale.no

Leveransekanal: E-post



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

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

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

Fax:

www.ey.no

Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Conceptor Bolig AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Conceptor Bolig AS som består av selskapsregnskap og konsernregnskap. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### 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 uttalelse 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 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, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Building a better  
working world

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde;
- ▶ 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 udelte ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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

Uavhengig revisors beretning - Conceptor Bolig AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Perneo Dokumentnøkkel: 6MMDM-BBE2O-1DZD-3JKXD-FK2MB-PWMTZ



Building a better  
working world

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Drammen, 19. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Bjørn Baklid  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 6MMDM-BBE20-1DJZD-3JKXD-FK2MB-PWMTZ



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Bjørn Baklid

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-358260

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-03-19 12:47:42Z



Penneo Dokumentnøkkel: 6MMDM-BBE2O-1DJZD-3JKXD-FK2MB-PWMTZ

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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