



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lasse Skjelbred
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 13.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2, 3	16 367 000	15 626 000
Sum inntekter		16 367 000	15 626 000
Kostnader			
Lønnskostnad	5	19 155 000	21 837 000
Avskrivning	6		
Annen driftskostnad	5	4 842 000	4 784 000
Sum kostnader		23 997 000	26 621 000
Driftsresultat		-7 630 000	-10 995 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2,7,8	8 697 000	33 842 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 196 000	6 847 000
Annen finansinntekt		542 000	2 806 000
Sum finansinntekter		18 435 000	43 495 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler			3 803 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		380 000	9 000
Annen finanskostnad		5 570 000	6 199 000
Sum finanskostnader		5 950 000	10 011 000
Netto finans		12 485 000	33 484 000
Ordinært resultat før skattekostnad		4 855 000	22 489 000
Skattekostnad	9	1 068 000	6 738 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 787 000	15 751 000
Årsresultat		3 787 000	15 751 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10	-26 451 000	-21 763 000
Overføring til/fra annen egenkapital	10	22 664 000	6 012 000
Sum overføringer og disponeringer		-3 787 000	-15 751 000



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	9	845 000	
Sum immaterielle eiendeler		845 000	
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	7	153 872 000	82 192 000
Lån til foretak i samme konsern	12	184 358 000	151 673 000
Investeringer i tilknyttet selskap	8	27 839 000	18 645 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	4 206 000	17 973 000
Sum finansielle anleggsmidler		370 275 000	270 483 000
Sum anleggsmidler		371 120 000	270 483 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	12		1 189 000
Andre fordringer	12, 13	9 811 000	68 150 000
Sum fordringer		9 811 000	69 339 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 169 000	1 025 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 169 000	1 025 000
Sum omløpsmidler		10 980 000	70 364 000
SUM EIENDELER		382 100 000	340 847 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	10, 15	1 000 000	1 000 000
Overkurs	10	89 170 000	89 170 000
Annen innskutt egenkapital	10	17 081 000	43 532 000
Sum innskutt egenkapital		107 251 000	133 702 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	34 942 000	31 156 000
Minoritetsinteresser	10		
Sum opptjent egenkapital		34 942 000	31 156 000
Sum egenkapital		142 193 000	164 858 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	64 098 000	64 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	56 826 000	21 025 000
Sum annen langsiktig gjeld		120 924 000	85 025 000
Sum langsiktig gjeld		120 924 000	85 025 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	47 856 000	48 171 000
Leverandørgjeld		419 000	111 000
Skyldige offentlige avgifter		1 935 000	2 028 000
Annen kortsiktig gjeld	11,12, 13	68 773 000	40 654 000
Sum kortsiktig gjeld		118 983 000	90 964 000
Sum gjeld		239 907 000	175 989 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		382 100 000	340 847 000



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	47 269 000	500 071 000
Annen driftsinntekt	2, 3	2 198 000	7 597 000
Sum inntekter		49 467 000	507 668 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	4	39 103 000	457 169 000
Lønnskostnad	5	6 445 000	9 913 000
Avskrivning	6		1 404 000
Annen driftskostnad	5	6 166 000	8 821 000
Sum kostnader		51 714 000	477 307 000
Driftsresultat		-2 247 000	30 361 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2,7,8	4 218 000	2 752 000
Annen finansinntekt		621 000	662 000
Sum finansinntekter		4 839 000	3 414 000
Annen finanskostnad		793 000	1 274 000
Sum finanskostnader		793 000	1 274 000
Netto finans		4 046 000	2 140 000
Ordinært resultat før skattekostnad		1 799 000	32 501 000
Skattekostnad	9	-604 000	6 145 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 403 000	26 356 000
Årsresultat		2 403 000	26 356 000
Minoritetsinteresser	10	-296 000	-47 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser	10	2 699 000	26 403 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 11	48 815 000	30 717 000
Maskiner og anlegg	6, 11		7 695 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner	6, 11		381 000
Sum varige driftsmidler		48 815 000	38 793 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	12	162 000	
Investeringer i tilknyttet selskap	8	31 576 000	17 664 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	12	5 794 000	17 973 000
Andre fordringer		3 345 000	5 040 000
Sum finansielle anleggsmidler		40 877 000	40 677 000
Sum anleggsmidler		89 692 000	79 470 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer	4,5,11	855 803 000	508 217 000
Sum varer		855 803 000	508 217 000
Fordringer			
Kundefordringer	12	354 000	1 389 000
Andre fordringer	12,13	12 734 000	74 153 000
Sum fordringer		13 088 000	75 542 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	8 046 000	17 863 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 046 000	17 863 000
Sum omløpsmidler		876 937 000	601 622 000



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
SUM EIENDELER		966 629 000	681 092 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10, 15	1 000 000	1 000 000
Overkurs	10	89 170 000	89 170 000
Annen innskutt egenkapital	10	43 532 000	43 532 000
Sum innskutt egenkapital		133 702 000	133 702 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	35 432 000	33 080 000
Minoritetsinteresser	10	29 064 000	29 013 000
Sum opptjent egenkapital		64 496 000	62 093 000

Sum egenkapital		198 198 000	195 795 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	9	29 058 000	26 162 000
Sum avsetninger for forpliktelser		29 058 000	26 162 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	66 598 000	212 316 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	38 225 000	30 312 000
Sum annen langsiktig gjeld		104 823 000	242 628 000

Sum langsiktig gjeld		133 881 000	268 790 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	507 352 000	79 172 000
Leverandørgjeld		35 263 000	36 993 000
Skyldige offentlige avgifter		2 194 000	2 308 000
Annen kortsiktig gjeld	11,12, 13	89 741 000	98 034 000

Sum kortsiktig gjeld		634 550 000	216 507 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum gjeld		768 431 000	485 297 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		966 629 000	681 092 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 623575

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lasse Skjelbred
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 31.07.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2, 3	16 367 000	15 626 000
Sum inntekter		16 367 000	15 626 000
Kostnader			
Lønnskostnad	5	19 155 000	21 837 000
Avskrivning	6		
Annen driftskostnad	5	4 842 000	4 784 000
Sum kostnader		23 997 000	26 621 000
Driftsresultat		-7 630 000	-10 995 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2,7,8	8 697 000	33 842 000
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		9 196 000	6 847 000
Annen finansinntekt		542 000	2 806 000
Sum finansinntekter		18 435 000	43 495 000
Nedskrivning av finansielle eiendeler			3 803 000
Rentekostnad til foretak i samme konsern		380 000	9 000
Annen finanskostnad		5 570 000	6 199 000
Sum finanskostnader		5 950 000	10 011 000
Netto finans		12 485 000	33 484 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	9	4 855 000	22 489 000
Skattekostnad		1 068 000	6 738 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 787 000	15 751 000
Årsresultat		3 787 000	15 751 000
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	10	-26 451 000	-21 763 000
Overføring til/fra annen egenkapital	10	22 664 000	6 012 000
Sum overføringer og disponeringer		-3 787 000	-15 751 000



Organisasjonsnr: 917 397 090
CONCEPTOR BOLIG AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 9 845 000
Sum immaterielle eiendeler 845 000

Finansielle anleggsmidler

Investering i datterselskap 7 153 872 000 82 192 000
Lån til foretak i samme
konsern 12 184 358 000 151 673 000
Investeringer i
tilknyttet selskap 8 27 839 000 18 645 000
Lån til tilknyttet
selskap og felles
kontrollert virksomhet 12 4 206 000 17 973 000
Sum finansielle
anleggsmidler 370 275 000 270 483 000

Sum anleggsmidler 371 120 000 270 483 000

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 12 1 189 000
Andre fordringer 12, 13 9 811 000 68 150 000
Sum fordringer 9 811 000 69 339 000

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende 14 1 169 000 1 025 000
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 169 000 1 025 000

Sum omløpsmidler 10 980 000 70 364 000

SUM EIENDELER 382 100 000 340 847 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 10, 15 1 000 000 1 000 000
Overkurs 10 89 170 000 89 170 000
Annen innskutt egenkapital 10 17 081 000 43 532 000
Sum innskutt egenkapital 107 251 000 133 702 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	34 942 000	31 156 000
Minoritetsinteresser	10		
Sum opptjent egenkapital		34 942 000	31 156 000
Sum egenkapital		142 193 000	164 858 000
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	64 098 000	64 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	56 826 000	21 025 000
Sum annen langsiktig gjeld		120 924 000	85 025 000
Sum langsiktig gjeld		120 924 000	85 025 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11	47 856 000	48 171 000
Leverandørgjeld		419 000	111 000
Skyldige offentlige avgifter		1 935 000	2 028 000
Annen kortsiktig gjeld	11, 12, 13	68 773 000	40 654 000
Sum kortsiktig gjeld		118 983 000	90 964 000
Sum gjeld		239 907 000	175 989 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		382 100 000	340 847 000



Organisasjonsnr: 917 397 090
CONCEPTOR BOLIG AS

KONSERNRESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	47 269 000	500 071 000
Annen driftsinntekt	2, 3	2 198 000	7 597 000
Sum inntekter		49 467 000	507 668 000
Kostnader			
Endring i beholdning av varer under tilvirkning og ferdig tilvirkede varer	4	39 103 000	457 169 000
Lønnskostnad	5	6 445 000	9 913 000
Avskrivning	6		1 404 000
Annen driftskostnad	5	6 166 000	8 821 000
Sum kostnader		51 714 000	477 307 000
Driftsresultat		-2 247 000	30 361 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	2,7,8	4 218 000	2 752 000
Annen finansinntekt		621 000	662 000
Sum finansinntekter		4 839 000	3 414 000
Annen finanskostnad		793 000	1 274 000
Sum finanskostnader		793 000	1 274 000
Netto finans		4 046 000	2 140 000
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad	9	-604 000	6 145 000
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 403 000	26 356 000
Årsresultat		2 403 000	26 356 000
Minoritetsinteresser	10	-296 000	-47 000
Årsresultat etter minoritetsinteresser	10	2 699 000	26 403 000



Organisasjonsnr: 917 397 090
CONCEPTOR BOLIG AS

KONSERNBALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	6, 11	48 815 000	30 717 000
Maskiner og anlegg			
	6, 11		7 695 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner			
	6, 11		381 000
Sum varige driftsmidler		48 815 000	38 793 000
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern			
	12	162 000	
Investeringer i tilknyttet selskap			
	8	31 576 000	17 664 000
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet			
	12	5 794 000	17 973 000
Andre fordringer			
		3 345 000	5 040 000
Sum finansielle anleggsmidler		40 877 000	40 677 000
Sum anleggsmidler		89 692 000	79 470 000
Omløpsmidler			
Varer			
Varer			
	4, 5, 11	855 803 000	508 217 000
Sum varer		855 803 000	508 217 000
Fordringer			
Kundefordringer			
	12	354 000	1 389 000
Andre fordringer			
	12, 13	12 734 000	74 153 000
Sum fordringer		13 088 000	75 542 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	14	8 046 000	17 863 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 046 000	17 863 000
Sum omløpsmidler		876 937 000	601 622 000
SUM EIENDELER		966 629 000	681 092 000



BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	10, 15	1 000 000	1 000 000
Overkurs	10	89 170 000	89 170 000
Annen innskutt egenkapital	10	43 532 000	43 532 000
Sum innskutt egenkapital		133 702 000	133 702 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	10	35 432 000	33 080 000
Minoritetsinteresser	10	29 064 000	29 013 000
Sum opptjent egenkapital		64 496 000	62 093 000

Sum egenkapital		198 198 000	195 795 000
------------------------	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	9	29 058 000	26 162 000
Sum avsetninger for forpliktelses		29 058 000	26 162 000

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	66 598 000	212 316 000
Øvrig langsiktig gjeld	12	38 225 000	30 312 000
Sum annen langsiktig gjeld		104 823 000	242 628 000

Sum langsiktig gjeld		133 881 000	268 790 000
-----------------------------	--	--------------------	--------------------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	11	507 352 000	79 172 000
Leverandørgjeld		35 263 000	36 993 000
Skyldige offentlige avgifter		2 194 000	2 308 000
Annen kortsiktig gjeld	11, 12, 13	89 741 000	98 034 000
Sum kortsiktig gjeld		634 550 000	216 507 000

Sum gjeld		768 431 000	485 297 000
------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		966 629 000	681 092 000
---------------------------------	--	--------------------	--------------------



Organisasjonsnr: 917 397 090
CONCEPTOR BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

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

Note
10, 15

Antall aksjer og aksjeeiere

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

Note
5

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14655007000.00	17411391000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2803709000.00	2476248000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	895215000.00	859407000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	801507000.00	1089755000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19155438000.00	21836801000.00



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

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

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

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Selskapet er pliktig til å ha 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

Konsern, tilknyttet selskap og datterselskap

Tilknyttet selskap/datterselskap

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



Organisasjonsnr: 917 397 090
CONCEPTOR BOLIG AS

NOTEOPPLYSNINGER - KONSERN - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

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

Note
10, 15

Antall aksjer og aksjeeiere

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

Note
5

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14655007000.00	17411391000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	2803709000.00	2476248000.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	895215000.00	859407000.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	801507000.00	1089755000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	19155438000.00	21836801000.00



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

Ytelser til daglig leder

Note

Ytelser til andre ledende personer

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

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

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

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

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Conceptor Bolig AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Conceptor Bolig AS som består av selskapsregnskapet og konsernregnskapet. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår konklusjon om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal



Building a better
working world

legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet, konsernet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å fastsette strategien for, samt å følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen, og vi har et udelt ansvar for konklusjonen på revisjonen av konsernregnskapet.

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



Drammen, 16. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Bjørn Baklid
statsautorisert revisor

Penneo document key: XFTG6-THCLX-80KEW-25H4K-GC4LN-0EQZC



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

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5997-4-358260

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-16 14:00:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XFTG6-THCLX-80KEW-25H4K-GC4LN-0EQZC

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>



Conceptor Bolig AS

Årsrapport for 2022

Årsberetning

Årsregnskap og konsernregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Kontantstrømoppstilling

Revisjonsberetning



Conceptor Bolig AS

Resultatregnskap

Morselskap			Note	Konsern	
2022	2021	Beløp i TNOK		2022	2021
		Driftsinntekter			
-	-	Prosjektinntekter	2	47 269	500 071
16 367	15 626	Annen driftsinntekt	2, 3	2 198	7 597
<u>16 367</u>	<u>15 626</u>	Sum driftsinntekter		<u>49 467</u>	<u>507 668</u>
		Driftskostnader			
-	-	Prosjektkostnader	4	39 103	457 169
19 155	21 837	Lønnskostnad	5	6 445	9 913
-	-	Avskrivning	6	-	1 404
4 841	4 784	Annen driftskostnad	5	6 166	8 821
<u>23 996</u>	<u>26 621</u>	Sum driftskostnader		<u>51 714</u>	<u>477 307</u>
<u>-7 630</u>	<u>-10 995</u>	Driftsresultat		<u>-2 247</u>	<u>30 361</u>
		Finansinntekter og finanskostnader			
8 697	33 842	Inntekt på investering i datterselskap og tilkn. selskap	2, 7, 8	4 218	2 752
9 196	6 847	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-	-
542	2 806	Annen finansinntekt		621	662
-	3 803	Nedskrivning av finansielle eiendeler		-	-
380	9	Rentekostnad til foretak i samme konsern		-	-
5 570	6 201	Annen finanskostnad		793	1 274
<u>12 484</u>	<u>33 483</u>	Netto finansposter		<u>4 046</u>	<u>2 140</u>
<u>4 855</u>	<u>22 489</u>	Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 799</u>	<u>32 502</u>
<u>1 068</u>	<u>6 738</u>	Skattekostnad på ordinært resultat	9	<u>-604</u>	<u>6 145</u>
<u>3 787</u>	<u>15 751</u>	Årsresultat		<u>2 402</u>	<u>26 356</u>
		Fordeling			
		Majoritetsinteresser	10	2 698	26 403
		Minoritetsinteresser	10	-296	-47
		Overføringer og disponeringer			
26 451	21 763	Avgitt konsernbidrag	10		
-22 664	-6 012	Overføringer annen egenkapital	10		
<u>3 787</u>	<u>15 751</u>	Sum			



Conceptor Bolig AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap	2022	2021	Beløp i TNOK	Note	Konsern 2022	2021
			Anleggsmidler			
			<i>Immaterielle eiendeler</i>			
	845	-	Utsatt skattefordel	9	-	-
	<u>845</u>	<u>-</u>	Sum immaterielle eiendeler		<u>-</u>	<u>-</u>
			<i>Varige driftsmidler</i>			
	-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6, 11	48 815	30 717
	-	-	Maskiner og anlegg	6, 11	-	7 695
	-	-	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	6, 11	-	381
	<u>-</u>	<u>-</u>	Sum varige driftsmidler		<u>48 815</u>	<u>38 793</u>
			<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
	153 872	82 192	Investering i datterselskap	7	-	-
	27 839	18 645	Investering i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	8	31 576	17 664
	4 206	17 973	Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	12	5 794	17 973
	184 358	151 673	Lån til foretak i samme konsern	12	162	-
	-	-	Andre fordringer		3 346	5 041
	<u>370 275</u>	<u>270 483</u>	Sum finansielle anleggsmidler		<u>40 877</u>	<u>40 678</u>
	<u>371 120</u>	<u>270 483</u>	Sum anleggsmidler		<u>89 692</u>	<u>79 470</u>
			Omløpsmidler			
	-	-	Prosjekter i arbeid	4, 5, 11	855 803	508 217
			<i>Fordringer</i>			
	-	1 189	Kundefordringer	12	354	1 389
	9 811	68 150	Andre fordringer	12, 13	12 734	74 153
	<u>9 811</u>	<u>69 339</u>	Sum fordringer		<u>13 088</u>	<u>75 542</u>
	1 169	1 025	Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	8 046	17 863
	<u>10 980</u>	<u>70 364</u>	Sum omløpsmidler		<u>876 937</u>	<u>601 622</u>
	<u>382 100</u>	<u>340 847</u>	Sum eiendeler		<u>966 629</u>	<u>681 092</u>



Conceptor Bolig AS

Balanse pr. 31. desember

Morselskap					Konsern	
2022	2021	Beløp i TNOK	Note	2022	2021	
Egenkapital						
<i>Innskutt egenkapital</i>						
1 000	1 000	Aksjekapital	10, 15	1 000	1 000	
89 170	89 170	Overkurs	10	89 170	89 170	
17 081	43 532	Annen innskutt egenkapital	10	43 532	43 532	
<u>107 251</u>	<u>133 702</u>	Sum innskutt egenkapital		<u>133 702</u>	<u>133 702</u>	
<i>Opptjent egenkapital</i>						
34 942	31 156	Annen egenkapital	10	35 432	33 080	
<u>34 942</u>	<u>31 156</u>	Sum opptjent egenkapital		<u>35 432</u>	<u>33 080</u>	
-	-	Minoritetsinteresser	10	29 064	29 013	
<u>142 194</u>	<u>164 858</u>	Sum egenkapital		<u>198 198</u>	<u>195 795</u>	
Gjeld						
<i>Avsetninger for forpliktelser</i>						
-	-	Utsatt skatt	9	29 058	26 162	
<u>-</u>	<u>-</u>	Sum avsetninger for forpliktelser		<u>29 058</u>	<u>26 162</u>	
<i>Annen langsiktig gjeld</i>						
64 098	64 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	66 598	212 316	
56 826	21 025	Øvrig langsiktig gjeld	12	38 225	30 312	
<u>120 924</u>	<u>85 025</u>	Annen langsiktig gjeld		<u>104 823</u>	<u>242 627</u>	
<i>Kortsiktig gjeld</i>						
47 856	48 171	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	507 352	79 172	
419	111	Leverandørgjeld		35 263	36 993	
1 935	2 028	Skyldige offentlige avgifter		2 194	2 308	
68 774	40 654	Annen kortsiktig gjeld	11, 12, 13	89 741	98 034	
<u>118 983</u>	<u>90 963</u>	Sum kortsiktig gjeld		<u>634 550</u>	<u>216 507</u>	
<u>239 906</u>	<u>175 988</u>	Sum gjeld		<u>768 431</u>	<u>485 296</u>	
<u>382 100</u>	<u>340 847</u>	Sum egenkapital og gjeld		<u>966 629</u>	<u>681 092</u>	

31. desember 2022
Billingstad, 16. mars 2023

Petter Eiker
styrets leder

Vidar Lyhus
styremedlem

Bønne Bynre Egeland
styremedlem

Jon Eiling Skjørshammer
styremedlem

Asbjørn Melheim Johansen
styremedlem

Lasse Skjelbred
daglig leder



Conceptor Bolig AS

Kontantstrømoppstilling

Morselskap	Beløp i TNOK		Konsern	
2022	2021		2022	2021
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
4 855	22 489	Resultat før skattekostnad	1 799	32 502
-8 697	-30 736	Inntekt på investering i DS, TS og FKV	-4 218	-2 752
-	-	Ordinære av- og nedskrivninger	-	1 404
-	-	Gevinst/tap ved salg av aksjer / avhendet virksomhet	-340	-
-	3 803	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	-	-
-	-	Endring i prosjekter i arbeid	-356 066	82 054
-513	15	Endring i kundefordringer	382	6 234
308	100	Endring i leverandørgjeld	-1 592	18 835
-4 184	3 581	Endring i andre tidsavgrensninger	35 876	-26 972
-8 230	-749	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-324 159	111 305
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-13 690	-4 553
-	-	Innbetalinger ved salg av aksjer/avhendet virksomhet	619	-
-14 397	-	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/virksomhet	-14 131	-
22 989	-26 808	Inn-/utbetalinger av utlån	32 923	2 334
-	-30	Kapitalinnskudd/-uttak	-500	0
-	-	Mottatt utbytte	-	3 106
8 592	-26 838	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	5 220	888
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
32 425	-	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	32 425	329 218
-32 328	-107	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-32 328	-441 718
-315	2 045	Netto endring kassekreditt/byggelån	310 047	2 096
-	-	Kjøpt/solgt kontanter og bankinnskudd	-1 021	-
-	25 569	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-	-
-217	27 508	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	309 122	-110 404
145	-80	Netto endring i likvider i året	-9 817	1 790
1 025	1 105	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.	17 863	16 074
1 169	1 025	Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.	8 046	17 863



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

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

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

Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Merverdier i konsernregnskapet avskrives lineært over de oppkjøpte eiendelens 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 gjennvinnbart beløp er lavere enn balanseført beløp. Nedskrivninger reverseres når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. I tilknyttede selskaper er utbytte inntektsført samme år som det er avsatt i det tilknyttede selskapet forutsatt at det er sannsynlig at utbytte vil mottas. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen. Datterselskap/tilknyttet selskap som er besluttet solgt er ikke konsolidert i konsernet. Disse selskapene klassifiseres som omløpsmidler og følger vurderingsregler for omløpsmidler.

Salgsinntekter

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



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Prosjekter i arbeid - fullført kontraktsmetode

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

Varekostnader

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

Bruk av estimater

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

Skatter

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

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

Kontantstrømoppstilling

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



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 2 - Salgsinntekter

Morselskap		Konsern	
2022	2021 Pr. virksomhetsområde	2022	2021
-	-	47 269	500 071
16 367	15 626	1 858	7 597
-	-	340	-
<u>16 367</u>	<u>15 626</u>	<u>49 467</u>	<u>507 668</u>
<i>Geografisk fordeling</i>			
16 367	15 626	49 467	507 668
<u>16 367</u>	<u>15 626</u>	<u>49 467</u>	<u>507 668</u>

Note 3 - Nærstående parter

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

Conceptor Bolig AS har TNOK 14 617 i konserninterne inntekter for tjenesteleveranser knyttet til prosjektledelse, salg og markedsarbeid og administrasjon levert til datterselskapene i 2022 (2021: TNOK 13 712).

Note 4 - Prosjekter i arbeid

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
-	-	121 939	159 992
-	-	899 368	805 394
-	-	-165 505	-457 169
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>855 803</u>	<u>508 217</u>

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

Morselskap		Konsern	
2022	2021 Lønnskostnader	2022	2021
14 893	17 411	15 575	19 546
2 804	2 476	2 900	2 795
895	859	895	1 015
563	1 091	564	1 090
-	-	-13 489	-14 533
<u>19 155</u>	<u>21 837</u>	<u>6 445</u>	<u>9 913</u>

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret er 9,3 i morselskapet og i konsernet.



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

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	3 456
Pensjonsutgifter	138
Annen godtgjørelse	34
Sum	3 628

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

Morselskap	Konsern
2022 Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2022
182 Lovpålagt revisjon	530
85 Andre tjenester	270

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 6 - Varige driftsmidler

Konsern

Varige driftsmidler	Tomt, bygninger og annen fast eiendom	Varmesentral	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, vertøy, m.m.	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	22 544	9 082	10 652	544	42 822
Tilgang	-	-	13 690	-	13 690
Tilgang ved kjøp av virksomhet	24 472	-	-	-	24 472
Avgang ved salg av virksomhet	-22 544	-9 082	-	-544	-32 170
Anskaffelseskost 31.12.	24 472	-	24 343	-	48 815
Akk. Avskrivning 31.12.	-	-	-	-	-
Balanseført verdi 31.12.	24 472	-	24 343	-	48 815

Årets avskrivninger	-	-	-	-	-
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	
Økonomisk levetid	50 år	20 år		10-50 år	

Tomter avskrives ikke.

Anlegg under utførelse avskrives ikke før anlegget er ferdigstilt.



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 7 - Datterselskap

Direkte eie	Kontor	Eier-/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.
Klosterøya Bolig AS	Billingstad	100 %	4 741
Bugten AS	Billingstad	100 %	22 261
Indre Havneby Bolig AS	Billingstad	100 %	6 636
Langenga Bolig AS	Billingstad	100 %	18 100
Skoggata Utvikling AS	Billingstad	100 %	6 108
Sætre Havn Utvikling 2 AS	Billingstad	100 %	2 184
Sætre Havn Utvikling 3 AS	Billingstad	80 %	14 374
Jessheim Sør Bolig AS	Billingstad	100 %	2 530
Byporten Jessheim Bygg Sør AS	Billingstad	100 %	2 322
Haukerød Bolig AS	Billingstad	100 %	1 030
Bankløkka Eiendomsutvikling AS****	Billingstad	100 %	14 838
Edvardsløkka Bolig AS	Billingstad	55 %	30 407
Hjemom Langenga	Billingstad	100 %	13 944
Brugata Bolig AS**	Billingstad	100 %	30
Flyplass Eiendom AS ***	Billingstad	100 %	10 858
Conceptor Handel AS ***	Billingstad	100 %	3 508
Sum bokført verdi i morselskapet			153 872
Indirekte eie			
Indre Havneby AS *	Horten	51 %	
Bankløkka Borettslag ****	Horten	100 %	

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

** Brugata Bolig AS er nystiftet i 2022.

*** Flyplass Eiendom AS og Conceptor Handel AS er anskaffet i 2022

**** Bankløkka Borettslag er stiftet som en del av omorganisering i Bankløkka Eiendomsutvikling AS

Sætre Varmesentral AS og Sætre Havn Næring AS er realisert i 2022.

Note 8 - Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Morselskap

Direkte eie	Kontor	Eier-/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.
Klosterøya Vest AS	Porsgrunn	37 %	17 630
Spikkestad Bolig AS	Røyken	50 %	5 619
Vangsvegen Bolig AS*	Billingstad	51 %	4 590
Sum bokført verdi i morselskapet			27 839
Indirekte eie			
Vangsvegen Næring AS*	Billingstad	51 %	30
JC Moss AS	Billingstad	50 %	500



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Konsern

<i>Merverdianalyse</i>	Klosterøya	Spikkestad	Vangsvegen
	Vest AS	Bolig AS	Bolig AS*
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	14 962	505	510
Merverdi	2 668	-	-
Anskaffelseskost	17 630	505	510
<i>Beregning av årets resultatandel</i>			
Andel årets resultat	4 852	-41	-36
Avskrivning merverdi	-485	-	-
Årets resultatandel	4 367	-41	-36
<i>Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.</i>			
Inngående balanse 01.01.	16 934	281	449
Tilgang/avgang	-	5 114	4 080
Årets resultatandel	4 367	-41	-36
Utgående balanse 31.12.	21 301	5 353	4 494

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.

970

-

-

Merverdien realiseres i takt med prosjektene i underliggende selskap.

<i>Merverdianalyse</i>	Vangsvegen		Sum
	Næring AS*	JC Moss AS	
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	30	500	16 507
Merverdi	-	-	2 668
Anskaffelseskost	30	500	19 175
<i>Beregning av årets resultatandel</i>			
Andel årets resultat	-22	-	4 753
Korrigerings tidligere år	-50	-	-50
Avskrivning merverdi	-	-	-485
Årets resultatandel	-72	-	4 218
<i>Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.</i>			
Inngående balanse 01.01.	-	-	17 664
Tilgang/avgang	-	500	9 694
Årets resultatandel	-72	-	4 218
Utgående balanse 31.12.	-72	500	31 576

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.

-

-

970

Merverdien realiseres i takt med prosjektene i selskapet

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

Nye Oppegård Lokalsenter AS ble nystiftet i desember 2022 og registrert i enhetsregisteret i februar 2023, selskapet eies 50 % av Conceptor Bolig AS. Investeringen er ikke bokført i 2022.



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 9 - Skatt

Morselskap		Årets skattekostnad fordeler seg på:		Konsern	
2022	2021			2022	2021
1 913	6 738	Betalbar skatt på årets resultat		1 711	6 138
-845	-	Endring i utsatt skatt/utsatt skattefordel		2 407	7
-	-	- herav ført direkte i balansen		-4 722	-
<u>1 068</u>	<u>6 738</u>	Årets totale skattekostnad		<u>-604</u>	<u>6 145</u>
<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>					
4 855	22 489	Ordinært resultat før skattekostnad			
-	3 996	Permanente forskjeller			
-	-3 106	Tilbakeføring av inntektsført utbytte			
-	93	3 % av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden			
-	-2 103	Regnskapsmessig gevinst ved realisasjon av aksjer			
<u>-8 697</u>	<u>-30 736</u>	Resultatført konsernbidrag			
-3 842	-9 367	Sum			
8 697	39 992	Mottatt konsernbidrag			
<u>-8 697</u>	<u>-30 625</u>	Ytet konsernbidrag			
<u>-3 842</u>	<u>0</u>	Årets skattegrunnlag			
-	-	Betalbar skatt (22 %)			
<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>					
-	-	Driftsmidler inkl. goodwill		46 427	7 042
-	-	Prosjekter i arbeid		187 207	146 368
-	-	Gevinst- og tapskonto		-4 098	-5 123
-	-	Regnskapsmessige avsetninger		-1 483	-4 586
-	-	Sum		228 053	143 702
-3 842	-	Akkumulert fremførbart underskudd		-78 650	-24 785
-	-	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/skattefordel		-17 323	-
<u>-3 842</u>	<u>-</u>	Netto midlertidig forskjeller pr. 31.12.		<u>132 080</u>	<u>118 917</u>
-845	-	Utsatt skatt/-skattefordel (22 %)		29 058	26 162

Note 10 - Egenkapital

Morselskap	Aksje- kapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital		Annen egenkapital	Sum egenkapital
			Overkurs	Annen innskutt egenkapital		
Egenkapital 01.01.	1 000	89 170	43 532		31 156	164 858
Årsresultat					3 787	3 787
Avgitt konsernbidrag			-26 451		-	-26 451
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>1 000</u>	<u>89 170</u>	<u>17 081</u>		<u>34 942</u>	<u>142 194</u>
Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Minoritets- interesse	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	1 000	89 170	43 532	33 080	29 013	195 795
Årsresultat				2 698	-296	2 402
Avgang minoritet				-346	346	-
Kont.gj.skjæring konsernintern transaksjon			26 451		-	26 451
Avgitt konsernbidrag			-26 451		-	-26 451
<u>Egenkapital 31.12.</u>	<u>1 000</u>	<u>89 170</u>	<u>43 532</u>	<u>35 431</u>	<u>29 064</u>	<u>198 198</u>



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 11 - Pant og garantier

Morselskap		Konsern		
2022	2021	Pantsikret gjeld		2021
64 098	64 000	Gjeld til kredittinstitusjoner	526 095	243 407
47 856	48 171	Kassekreditt	47 856	48 171

Conceptor Bolig AS (morselskap og konsern) har pr. 31.12.2022 kassekredittrammer på TNOK 50 000.

Morselskap		Konsern		
2022	2021	Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:		2021
-	-	Varige driftsmidler	48 815	38 793
-	-	Prosjekter i arbeid	855 803	508 217
184 358	151 673	Fordringer	162	-
<u>184 358</u>	<u>151 673</u>	Sum	<u>904 780</u>	<u>547 009</u>

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

Morselskap		Konsern		
2022	2021	Fordringer		2021
184 358	151 673	Lån til foretak i samme konsern	162	-
		Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	5 794	17 973
4 206	17 973	Kundefordringer	-	-
-	439	Konsernbidrag fra morselskap	-	27 901
-	27 901	Konsernbidrag fra datterselskaper	-	-
8 697	43 340	Andre kortsiktige fordringer	1 515	-
1 114	-	Sum	<u>7 471</u>	<u>45 874</u>
<u>198 375</u>	<u>241 325</u>			

Morselskap		Konsern		
2022	2021	Gjeld		2021
35 801	-	Øvrig langsiktig gjeld	-	-
-	-	Gjeld til morselskap	1 132	-
26 451	27 901	Konsernbidrag til morselskap	26 451	27 901
40 197	9 040	Konsernbidrag til datterselskaper	-	-
-	1 702	Annen kortsiktig gjeld	-	-
<u>102 448</u>	<u>38 643</u>	Sum	<u>27 583</u>	<u>27 901</u>

Note 13 - Fordringer og gjeld

Morselskap		Konsern		
2022	2021	Fordringer		2021
-	-	Forskudd tomteområde	10 000	15 000
-	-	Ikke innbetalt salgsoppgjør	-	30 424
8 697	71 241	Konsernbidrag	-	27 901
1 114	3 091	Andre fordringer	2 734	828
<u>9 811</u>	<u>68 150</u>	Sum	<u>12 734</u>	<u>74 153</u>

Morselskap		Konsern		
2022	2021	Gjeld		2021
-	-	Forskudd fra kunder	53 512	32 280
-	-	Andel fellesgjeld borettslag	3 500	22 965
66 647	36 941	Konsernbidrag	26 451	27 901
-	-	Avsetning prosjektkostnader	2 032	-
2 126	3 713	Annen kortsiktig gjeld	4 247	14 889
<u>68 774</u>	<u>40 654</u>	Sum	<u>89 741</u>	<u>98 034</u>



Conceptor Bolig AS

Noter til regnskapet for 2022

Note 14 - Bankinnskudd

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
1 056	1 025	1 056	1 025

Bundne skattetrekkmidler

Note 15 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:

	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Conceptor Eiendom AS	1 000	100,0 %	100,0 %
Sum	1 000	100,0 %	100,0 %

Årsregnskapet er godkjent av Brønnøysundregistrene den 12. august 2024. Dokumentnummer: 917397090-2022-0812



Styrets årsberetning 2022

Virksomhetens art

Conceptor Bolig AS er morselskap i Conceptor Bolig Konsern som utvikler boligprosjekter på det sentrale østlandsområdet. Fokus er på prosjekter innenfor InterCity-området som er sentrumsnære og med nærhet til kollektivknutepunkter. I 2022 solgte konsernet inkludert tilknyttede og felleskontrollerte selskaper 70 boliger til en verdi på 374 millioner kroner. Conceptor Bolig AS er en del av Conceptor-konsernet og har forretningskontor på Billingstad i Asker.

Krigen i Europa og etterdønninger av covid har medført et ustabil boligmarked i 2022, gjennom blant annet kostnadsøkning på alle områder, økt rente, høye energipriser og fortsatt knapphet på råvarer og innsatsfaktorer til bygg- og anleggsbransjen. Etterspørselen etter boliger i markedet ble gradvis redusert gjennom året i takt med at boligkjøpernes rammevilkår ble påvirket negativt.

Til tross for utfordrende makroforhold har konsernet opprettholdt god fremdrift og godt salg i prosjektene som inngår i konsernets portefølje. Totalt har 57 boliger blitt igangsatt på Langenga i Asker, 44 boliger ferdigstilt på Klosterøya i Skien og 42 boliger overlevert til kunde, alene eller i samarbeid med partnere. Konsernet, inkludert tilknyttede og felleskontrollerte virksomheter, har 351 boliger i produksjon med en samlet salgsgrad på 75% ved årsslutt.

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

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

Fortsatt drift

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

Redegjørelse for konsern- og selskapsregnskapet

(Tall for 2021 oppgis i parentes.)

Conceptor Bolig konsern sine samlede driftsinntekter for 2022 var TNOK 49 467 (507 668). Inntekter fra overleverte boliger utgjorde TNOK 47 269 (500 071). I løpet av året ble det overlevert 42 boliger, hvorav 11 av boligene var fra datterselskaper og 31 var fra tilknyttet selskap. Totale driftskostnader for 2022 ble TNOK 51 714 (477 307), prosjektkostnader utgjorde TNOK 39 103 (457 169). Prosjektkostnadene er knyttet til byggekostnader for overleverte boliger. Konsernets driftsresultat endte på TNOK -2 247 (30 361).

Conceptor Bolig konsern sitt resultat før skatt ble TNOK 1 799 (32 502) og kontantstrøm fra drift ble på TNOK -324 159 (111 305). Konsernets andel egenkapital er 21 % per 31.12.2022 (29 % per 31.12.2021).

Conceptor Bolig AS sitt resultat før skatt ble TNOK 4 855 (22 489) med driftsinntekter på TNOK 16 637 (15 626) og kontantstrøm fra drift på TNOK -8 230 (-749). Selskapets andel egenkapital er 37 % per 31.12.2022 (48 % per 31.12.2021).

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

Inntekter og resultat i 2022 er påvirket av få overleverte boliger fra heleide datterselskaper. I årene fremover vil antall overleverte boliger øke betydelig som følge av mange boliger i produksjon med høy salgsgrad. Styret har på vegne av selskapet og konsernet høyere resultatambisjoner for årene fremover sammenlignet med 2022.



Fremtidig utvikling

Konsernets viktigste fokusområder i de kommende årene er å sikre tidsriktig gjennomføring av planlagte bygg- og utviklingsprosjekter, samt å få solgt disse til en god pris i markedet. Konsernet har tomter og rettigheter til å oppføre over 2.200 enheter alene eller i samarbeid med partnere og utvikler på enkelte av prosjektene næring i tillegg til boliger. Målet er å sikre konsernet handlekraft gjennom å ha god likviditet og soliditet. Det vil styrke kapasiteten for nye tomtekjøp og prosjekter, som igjen er et viktig kriterium for å kunne oppfylle konsernets langsiktige vekstambisjoner.

Finansiell risiko

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

Markedsrisiko (tomtetilgang og boligmarkedet)

Det er generelt tøff konkurranse i markedet for å kjøpe tomter og mange aktører som søker tomter i samme område. Etterspørsel etter boliger påvirkes av mange eksterne faktorer og varierer i de ulike markedsområdene konsernet opererer. For å håndtere markedsrisiko knyttet til det enkelte prosjekt fastsetter konsernet et minimums forhåndssalg for å igangsette bygging, på enkelte prosjekter kombineres dette med fulltegningsforsikring.

Renterisiko (gjeldsgrad og renteeksponering)

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

Etter styrets oppfatning er gjeldsgraden i konsernet ved regnskapsårets slutt på et fornuftig nivå.

Likviditetsrisiko (likviditetsgrad og kapitaltilgang)

Konsernet håndterer likviditetssituasjonen løpende og er opptatt av å ha tilfredsstillende likviditet for å kunne håndtere de løpende forpliktelsene til enhver tid. Videre er et viktig fokusområde å opparbeide og opprettholde gode bankforbindelser over tid for å sikre gode finansieringsløsninger til utbyggingsprosjektene.

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

Åpenhetsloven

1. juli 2022 trådte Lov om virksomhetens åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven) i kraft. Loven skal – sammen med andre tiltak – bidra til Norges arbeid med å møte FNs bærekraftsmål nr. 8 om anstendig arbeid og økonomisk vekst og mål nr. 12 om ansvarlig forbruk og produksjon. I den forbindelse har styret fastsatt Conceptor Bolig AS sin plan for gjennomføring av aktsomhetsvurderinger. Den årlige redegjørelsen vil bli utarbeidet og gjort tilgjengelig på Conceptor Bolig AS sine nettsider (www.conceptorbolig.no) sine nettsider innen fristen 30. juni 2023. Videre har styret godkjent selskapets etiske retningslinjer for leverandører og vil følge opp dette arbeidet fremover.

Arbeidsmiljø

Ved regnskapsårets slutt var det 10 ansatte i selskapet og konsernet. I styret sitter fem menn. Selskapet og konsernet har fokus på å fremme likestilling, likeverd samt å forhindre diskriminering og trakassering, og prioriterer disse områdene både ved rekruttering, fastsettelse av lønn- og arbeidsvilkår, forfremmelser og utviklingsmuligheter. Det er ikke planlagt eller iverksatt ytterligere tiltak utover det arbeidet som allerede er igangsatt på dette området. Styret er ikke kjent med at det har forekommet noen form for diskriminering i selskapet eller konsernet. Det har ikke vært sykefravær i 2022 og ingen skader eller ulykker på arbeidsplassen. Styret anser at selskapet og konsernet har et godt arbeidsmiljø, gjennomførte medarbeidersamtaler underbygger dette. Det er ikke gjort betydelige nye tiltak for å forbedre miljøet i 2022.



Forskning og utvikling

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

Ytre miljø

Etter styrets oppfatning har selskapet og konsernet ingen negativ innvirkning på det ytre miljø utover hva som er normalt for denne typen virksomhet. Det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndigheter om spesielle miljøtiltak utover ordinære regulerings- og myndighetskrav i de spesifikke utviklingsprosjektene. Oppfølgingen av dette håndteres som en integrert del av prosjektutviklingen i hvert enkelt utviklingsprosjekt. I forbindelse med at Conceptor Bolig AS ble medlem i Grønn Byggallianse i 2021 har konsernet iverksatt en prosess for å styrke den interne kompetansen knyttet til utvikling av bærekraftige bolig- og eiendomsprosjekter. Medlemskapet i Grønn Byggallianse tilrettelegger for kompetanseutvikling på dette området, i form av blant annet kunnskapsdatabaser, nettverk, samt verktøy- og sertifiseringsordninger for bærekraft (Breeam). Konsernet har som målsetning å utvikle flere Breeam-prosjekter i årene fremover.

Styreforsikring

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

Hendelser etter balansedagen

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

Billingsstad, 16. mars 2023
Styret i Conceptor Bolig AS

Bonnie Byhre Egeland
Styremedlem

Vidar Lyhus
Styremedlem

Petter Eiken
styreleder

Jon Erling Skjørshammer
styremedlem

Asbjørn Melheim Johansen
styremedlem

Lasse Skjelbred
daglig leder