



Conceptor

ÅRSRAPPORT 2024

ÅRET 2024



MENY 

ÅRET 2024

Også i 2024 har makroøkonomi og geopolitiske forhold fått mye oppmerksomhet, preget nyhetsbildet og påvirket næringslivets rammebetingelser. Fremdeles høy inflasjon, høye renter og svak norsk krone er noe av fasiten når man ser tilbake. Samtidig ser det ut til at rentetoppen er nådd, og at det går mot en såkalt myk landing for norsk økonomi uten stor økning i arbeidsledigheten.

For næringseiendom ble 2024 enda et år med et lavt transaksjonsvolum. De lange rentene ble liggende høyt gjennom året og har gjort finansiering dyrere enn hva vi så særlig før invasjonen i Ukraina. I Conceptor-konsernet har det vært liten aktivitet på transaksjonssiden dette året, både kjøp og salg. Fokus har i stedet vært på å forvalte eksisterende portefølje med fornøyde leietakere og høy utleiegrad.

Markedet for nye boliger har i 2024 vært preget av lite salg. Dette i kombinasjon med høye entreprisekostnader og finanskostnader, har gjort det krevende med igangsetting av nye prosjekter. I Conceptor Bolig AS ble det salgsstart for et nytt byggetrinn i Langenga i Asker med 57 enheter, men byggestart for dette trinnet ble allerede besluttet tilbake i 2022. I 2024 ble det ferdigstilt 119 boliger og overlevert 89 boliger til kjøpere, 86 alene og 3 i prosjekter med partnere.

Konsernets finansielle investeringer fikk et årsresultat som tilsvarer ca. 1 % avkastning på den bokførte egenkapitalen, og noe høyere på den verdijusterte egenkapitalen. Det var særlig en enkelt P/E-investering som dro resultatet godt ned.

Brani Asphalt AS ble et konsernselskap i 2023. Selskapet var tidligere et tilknyttet selskap gjennom flere år, og i 2024 er eierandelen økt til 91 %. Brani Asphalt AS driver med både egen produksjon og legging av asfalt. De siste årene har det vært krevende markeder som har påvirket både volum og marginer, og det er også konklusjonen for 2024.

Konsernet Conceptor fikk i 2024 et årsresultat på kr. 1,8 millioner.

CONCEPTOR AS

Conceptor AS er et privat eiet holdingselskap. Selskapet har to forretningsområder; eiendom og finansielle plasseringer.

Majoritetseier med 89,5 % av aksjene er Convarig AS som er eiet av Vidar Lyhus og hans nære familie. De resterende 10,5 % innehas av Konghelle AS som er eiet av Ronnie Egeland.

Selskapet ledes av administrerende direktør Ronnie Egeland og finansdirektør Asbjørn M. Johansen. Vidar Lyhus er styrets leder.

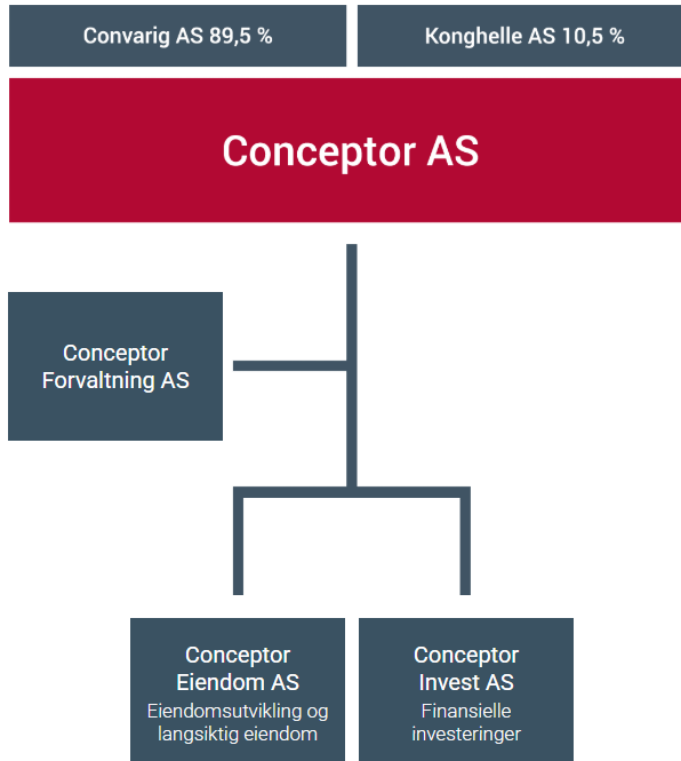
Conceptor AS ble stiftet i 1995. Selskapet har hatt en god økonomisk utvikling og har i dag en solid egenkapital og en sterk plattform å bygge videre på. Konsernets årsresultat for 2024 er kr. 1,8 millioner.

Konsernets engasjement innenfor eiendom er knyttet til utvikling av bolig- og næringseiendom, samt langsiktig drift og forvaltning av egne eiendommer. Conceptor Eiendom AS er morselskapet i eiendomskonsernet. Mange av konsernets pågående utviklingsprosjekter skjer gjennom datterselskaper og i partnerskap med andre aktører.

I sum er Conceptor Eiendom AS engasjert i prosjekter med i rundt 2.300 boliger under utvikling, samt et potensiale for utvikling av ca. 100.000 m² næringseiendom, og eiendom med løpende leieinntekter på ca. kr. 100 millioner.

Conceptor Forvaltning AS leverer tjenester knyttet til selskaps- og eiendomsforvaltning til selskaper i konsernet.





CONCEPTOR EIENDOM AS

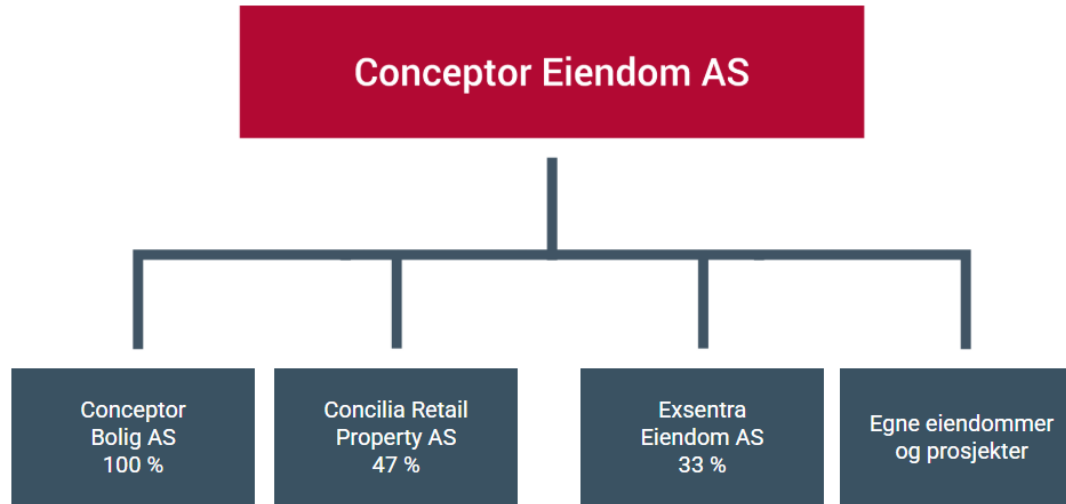
Conceptor Eiendom AS er morselskapet i eiendomskonsernet, og er engasjert i eiendomsutvikling innenfor både næring og bolig.

Prosjektene befinner seg i ulike deler av verdikjeden. Fra erverv eller rettigheter knyttet til råtomter med påfølgende reguleringsarbeider, til gjennomføring av prosjekter eller videreutvikling av eksisterende eiendom.

I tillegg har selskapet eierinteresser i eiendom under forvaltning med løpende leieinntekter på ca. kr. 100 millioner. Conceptor Eiendom AS sin andel av leieinntektene er ca. kr. 50 millioner.

Conceptor Eiendom AS har som mål at både egne aktiviteter samt investering og drift i datterselskaper og tilknyttede selskaper, gjøres med henblikk på miljøvennlige løsninger, god folkehelse og god samfunnsøkonomi. Eksempler her er Conceptor Bolig AS som er medlem i Grønn Byggallianse, samt at både bolig- og næringsprosjekter søker å oppnå god score i miljøsertifiseringen BREEAM.





CONCEPTOR BOLIG AS

Conceptor Bolig utgjør et eget underkonsern hvor Conceptor Bolig AS er morselskapet. Konsernet har i 2024 ferdigstilt 119 boliger og overlevert 89 boliger til kjøpere, alene eller i samarbeid med partnere. Per 31.12.2024 hadde konsernet en verdjustert egenkapital på kr. 588 millioner.

Konsernet har tomter og rettigheter til å oppføre omtrent 2.300 enheter alene eller i samarbeid med partnere. Det langsiktige målet er en tomtebank med potensial for 5.000-6.000 enheter totalt, for å understøtte et leveransemål på 500 boliger per år. Det tilstrebes at veksten bør være jevn og med balansert risiko. Det søkes gjennomført ved skreddersydde prosjekter av høy kvalitet, rask gjennomføring, solid lønnsomhet og en effektiv organisasjon.

Det geografiske satsningsområdet er innenfor InterCity-satsingen på det sentrale østlandsområdet, men utenfor Oslo. Dette er et strategisk veivalg i forhold til at tomter er relativt sett dyrere og konkurransen større i og rundt Oslo sentrum. Fokusområder er tettsteder og byer med vekstpotensial i fylkene Akershus, Buskerud, Innlandet, Vestfold og Telemark, med nærhet til offentlig kommunikasjon, kollektivknutepunkter og sentrumsfunksjoner. Tomtebanken skal være sentrert innenfor det geografiske satsningsområdet, men med tilstrekkelig spredning for å unngå overeksponering i enkeltområder.

VIRKSOMHETSMÅL FOR CONCEPTOR BOLIG AS:

- Bli en ledende boligutvikler innenfor InterCity-satsingen på det sentrale østlandsområdet
- Prosjektene skal bidra til by- og tettstedsutvikling på steder der folk vil bo
- Bli blant topp tre prefererte boligutviklere i Norge for investorer og partnere
- På sikt overlevere 500 boliger per år
- Bygge bærekraftige og miljøriktige prosjekter med BREEAM-sertifisering som mål

2024 var et år preget av utfordringer for boligbransjen og særlig for utvikling av nye boliger. Rentetoppene etter pandemien vedvarte gjennom 2024, og satte sitt preg på boligmarkedet gjennom økte finanskostnader for både boligkjøpere og boligutviklere. Krigen i Europa og en vedvarende svak kronekurs har samtidig medført vesentlige kostnadsøkninger for boligbyggere gjennom stigende entreprisestigninger. Kombineringen av svakt salg og høye kostnader har nå over flere år resultert i svært få igangsatte boligprosjekter. Dette vil nok føre til at det blir et stadig større oppdemmet behov for nye boliger. Rentetoppen ser ut til å være nådd, og markedet forventer lavere renter gjennom 2025. I tillegg er egenkapitalkravet ved kjøp av bolig senket fra 15 % til 10 %. Forholdene ligger derfor til rette for økt etterspørsel etter nye boliger og en betydelig boligprisoppgang i 2025.

Til tross for utfordringer i markedet leverte Conceptor Bolig AS gode, positive tall for 2024. Konsernet har ferdigstilt 119 boliger og overlevert 89 boliger til kjøper, alene eller i samarbeid med partnere. De ferdigstilte prosjektene fordeler seg på 58 boliger i Langenga i Asker og 61 boliger i Horten Havneby.

Conceptor Bolig AS er medlem i Grønn Byggallianse og markerer med dette sitt ønske om å være en aktiv bidragsyter til at byggebransjen i Norge styrker sin miljøprofil. Medlemskapet i Grønn Byggallianse tilrettelegger for kompetanseutvikling på dette området, i form av blant annet kunnskapsdatabaser, nettverk, samt verktøy- og sertifiseringsordninger for bærekraft (BREEAM).

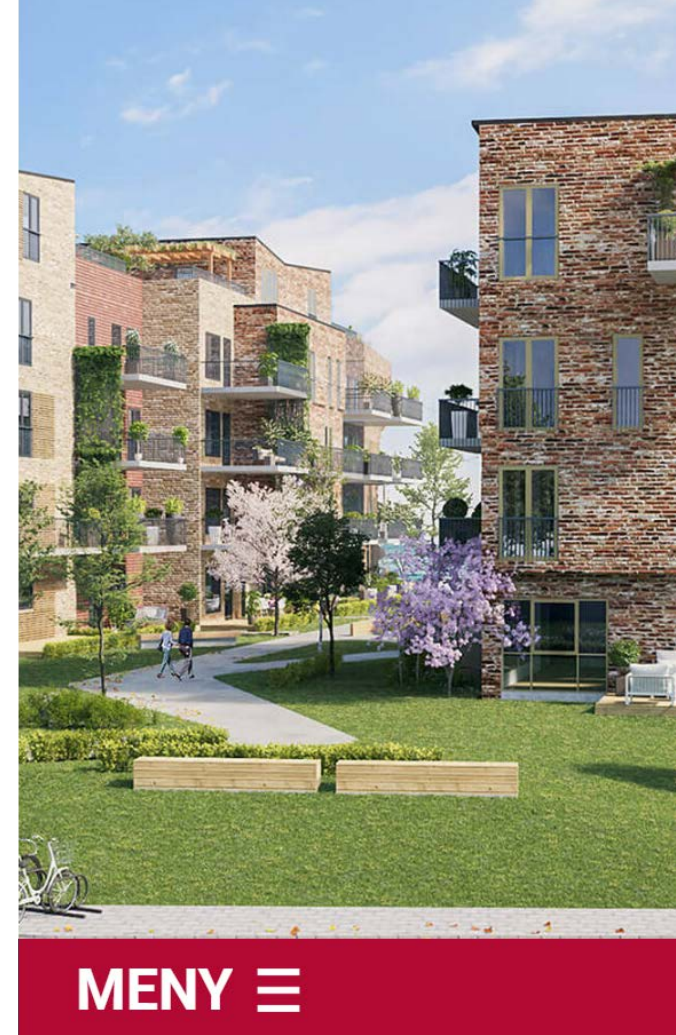
Konsernet tar sitt samfunnsansvar på alvor og har i prosjektene spesielt fokus på å sikre arbeidernes rettigheter og sosiale forhold, samt antikorrupsjon. Videre tar konsernet ansvar for et aktivt lokalmiljø gjennom å støtte opp om lokal kultur og idrett i områder der prosjektene utvikles og bygges.

Konsernet har siden oppstarten jobbet aktivt og systematisk med kommunikasjonen i media og i sosiale kanaler – både i forhold til markedet, finansielle aktører, rekruttering og øvrige samarbeidspartnere. Kommunikasjon er et sentralt virkemiddel for å differensiere oss, skape troverdighet, bygge tillit og styrke salg.

Salgsstrategien kjennetegnes av markedstilpasning for boligprosjektene og videreutvikling av salgsapparatet i takt med veksten. Innenfor satsningsområdet er det til dels vesentlige lokale markedsforskjeller til tross for begrenset geografisk avstand. Markedstilpasninger for det konkrete prosjektet er derfor avgjørende for å skape interesse og godt salg.

Konsernet har en organisasjon av høyt kvalifiserte medarbeidere som er tilpasset utviklings- og vekstambisjonene. Fokusområder er effektiv og strømlinjeformet organisering med korte beslutningslinjer og skalerbarhet for vekst. Ledelsen og styret har i snitt mer enn 20 års erfaring fra bransjen eller tilknyttet sine kompetanseområder. De ansatte og styret er presentert i en egen seksjon i årsrapporten.

Selskapet hadde i 2024 et årsresultat på kr. -1,1 millioner. Konsernets årsresultat ble kr. 18,0 millioner. Selskapets balanse for 2024 er kr. 422 millioner med en egenkapital på kr. 180 millioner. Tilsvarende for konsernet er en balanse på kr. 711 millioner og en egenkapital på kr. 244 millioner.



CONCILIA RETAIL PROPERTY

Concilia Retail Property AS er et eiendomsselskap som utvikler, eier og forvalter handelseiendommer i Norge og Sverige. Selskapet har tre ansatte. Utover dette har selskapet inngått samarbeidsavtaler med andre fagmiljøer for å sikre nødvendig kompetanse og ressurser.

Ved utgangen av 2024 er selskapet eier eller deleier av ca. 32.000 m² handelseiendom i Norge og Sverige, med et samlet utbyggingspotensiale på ca. 92.000 m². Samtlige eiendommer er ferdig regulert.

SELSKAPETS PROSJEKTER

Vikan Handelspark AS – 85 %

Eiendommen ble ervervet i november 2021. Vikan Handelspark ligger i Kristiansund og har et handelsareal på 10.000 m², og et potensiale for videre utbygging på ca. 5.000 m². 15 % av selskapet eies av AS Johs Hopen.

Töcksfors Handelspark AB – 25 %

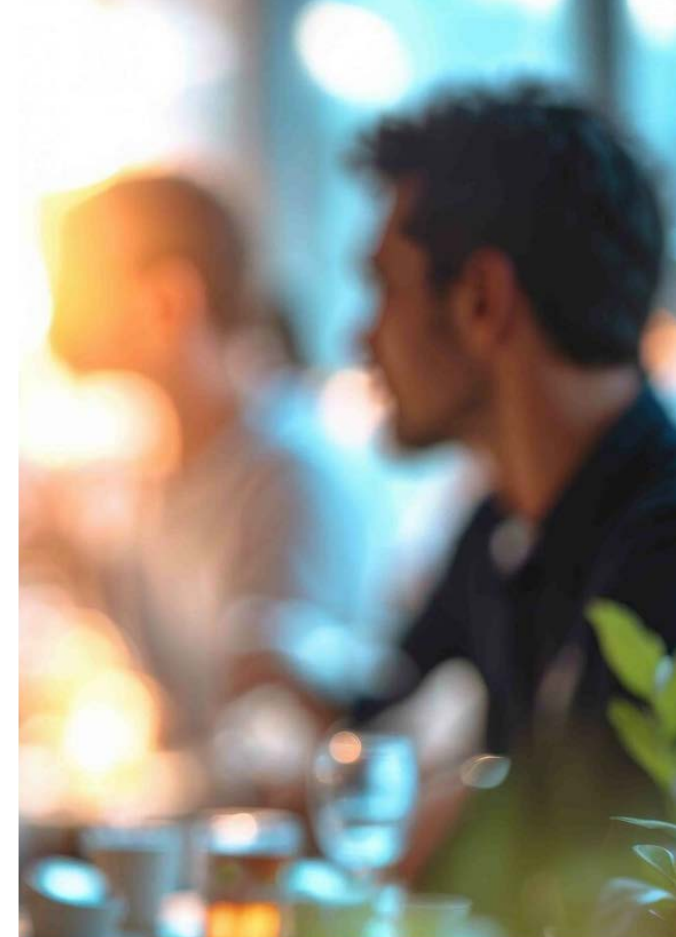
Første byggetrinn er ferdigstilt med ca. 22.000 m². Det er et videre utbyggingspotensial på ca. 32.000 m² i nye byggetrinn. 75 % av dette selskapet eies av DNB ASA. Det er i 2024 inngått avtale om salg av 100 % av aksjene i Töcksfors Handelspark AB til det svenske eiendomsselskapet Vendus. Transaksjonen ble gjennomført 28. februar 2025.

Strømstad Handelspark AB – 100 %

I første byggetrinn er det utviklet et veiserviceanlegg for Circle K og en Max Burger. Det er potensiale for videre utbygging av ca. 55.000 m² handelsareal. Concilia Retail Property AS har en eierandel på 100 %.

Selskapet hadde i 2024 et årsresultat på kr. -12,8 millioner. Konsernets årsresultat ble kr. -1,3 millioner. Selskapets balanse for 2024 er kr. 227 millioner med en egenkapital på kr. 224 millioner. Tilsvarende for konsernet er en balanse på kr. 336 millioner og en egenkapital på kr. 178 millioner.

For mer informasjon, se concilia.no



MENY 

EXSENTRA EIENDOM AS

Exsentra Eiendom AS med døtre eier og forvalter sentrale kontor- og handelseiendommer i Drammen og Lier. Eiendommene er i hovedsak ferdig utviklet og er under forvaltning med utleie til ulike næringsaktører og kontorbrukere.

De største leietakerne er Kiwi, Drammen Kommunale Pensjonskasse, Nor Tekstil og Handelsbanken. Exsentra Eiendom AS har i overkant av førti leietakere. Konsernets leieinntekter er ca. kr. 41 millioner. I tillegg kommer ledige lokaler på ca. 1.000 kvm.

Conceptor Eiendom AS eier 33,3 % av selskapet, og forvaltningen utføres av Conceptor Forvaltning AS. De andre aksjonærene er Pett Invest AS og Joh Johannson Eiendom AS med tilsvarende eierandeler.

Selskapet hadde i 2024 et årsresultat på kr. 10,8 millioner. Konsernets årsresultat ble kr. 0 millioner. Selskapets balanse for 2024 er kr. 336 millioner med en egenkapital på kr. 144 millioner. Tilsvarende for konsernet er en balanse på kr. 530 millioner og en egenkapital på kr. 133 millioner.

For mer informasjon, se [exsentra.no](https://www.exsentra.no)



CONCEPTOR INVEST AS

Conceptor Invest AS har finansielle plasseringer som virksomhetsområde. Bokført egenkapital per 2024 var kr. 273 millioner. Den verdijusterte egenkapitalen per samme tidspunkt var kr. 284 millioner.

Selskapet oppnådde i 2024 en verdijustert avkastning på 1,4 % og et regnskapsmessig resultat på kr. 2,5 millioner. Det er den verdijusterte avkastningen som gir best uttrykk for den reelle verdiskapningen i selskapet, og både den og regnskapsmessig resultat ble betydelig redusert som følge av et tap på kr. 11,5 millioner på en enkelt investering.

De verdijusterte resultatene viser seg i de bokførte tallene etter hvert som de blir realisert. Ved et eventuelt fall i verdiene vil dette reflekteres i både de verdijusterte og de bokførte verdiene ved at selskapet må nedskrive de bokførte verdiene til virkelig verdi, som tilsvarer de verdijusterte verdiene. Ved økning i verdiene vil selskapet enten velge å realisere verdiøkningen eller øke de urealiserte verdiene for senere realisering.

Conceptor AS ønsker at finansielle plasseringer over tid skal utgjøre en betydelig del av konsernets virksomhet, dels gjennom avkastningen i selskapet og dels ved tilførsel av ny kapital. Hensikten med å opprette virksomhetsområdet var at ikke alle konsernets midler skulle være investert i eiendom, og at konsernet også ville oppnå en form for risikodiversifisering ved å plassere noe av kapitalen i andre virksomheter enn eiendom. Det er også lettere å foreta raske disposisjoner i det finansielle markedet enn i eiendomsmarkedet, slik at man i større grad kan tilpasse konsernets risikotaking i forhold til markedet og egne forventninger til den fremtidige utviklingen.

Conceptor Invest AS investerer ikke direkte i rente-instrumenter og har hittil heller ikke benyttet derivater. Det innebærer at forvaltningen av høyrente-obligasjoner blir foretatt av eksterne forvaltere. Disse fondene investerer i obligasjoner med en relativt høy risiko, og derfor også betydelig høyere kupongrenter enn statsobligasjoner. Selskapet ser høyrenteobligasjoner som et fint supplement til resten av porteføljen. Disse hadde gjennom 2024 en avkastning på ca. 8,5 %. De norske høyrentefondene har stort sett hatt en relativt kort rentebinding. Det har vist seg å være riktig gjennom den sterke renteoppgangen vi har opplevd i Norge og verden ellers de siste årene.

I 2024 fortsatte den gode utviklingen i verdipapirmarkedene. Verdensindeksen, målt i lokal valuta, var opp hele 20 %. Oslo Børs hadde en oppgang på 9,1 %. Mens man har sett enorme svingninger i verdens aksje- og obligasjonsmarkeder de siste årene, har Norge vist en større stabilitet.

Selskapets likvide aksjeportefølje er i stor grad investert i norske aksjer. Vi har imidlertid også investert internasjonalt gjennom plassering i eksternt forvaltede fond. De største postene i den norske porteføljen er Frontline, Cadeler, Lerøy Seafood, Vår Energi, Norwegian og Sats. Den norske aksjeporteføljen ga en avkastning på ca. 15 % i fjor og 150 % de siste fire årene.

En kontantandel på i underkant av 30 % vil sannsynligvis gi selskapet mange muligheter i 2025. Det er ønskelig å redusere den høye kontantandelen til fordel for økte investeringer i verdipapirinstrumenter. Dersom markedet skulle falle mye vil man øke andelen aksjer, til tross for den usikre geopolitiske situasjonen og den store usikkerheten i hvilke tollsatser som vil bli innført fremover. Man må imidlertid forvente at høy inflasjon og ulike handelshindringer vil medføre reduserte marginer i bedriftene. Det er derfor lett å anta at det er flere elementer som vil kunne redusere marginene til de børsnoterte selskapene.



BRANI ASFALT AS

Brani Asfalt AS har eget asfaltverk som ligger i Snarum Pukkverk i Vikersund. Asfaltverket er et av Norges mest miljøvennlige asfaltverk og kan produsere opptil 200 tonn asfalt per time. Det moderne anlegget gir lavere energiforbruk og utslipp samt bedre arbeidsmiljø for asfaltarbeidere.

Brani Asfalt AS er en totalleverandør av asfalttjenester på Østlandet. Selskapet har dyktige og erfarne asfaltører som utfører alle former for asfaltering for offentlige og private kunder. Dette omfatter alt fra asfaltering av kilometerlange veistrekninger til legging av asfalt på mindre veier, gårdsplasser og gang- og sykkelstier mv. For et godt resultat og effektiv gjennomføring er det viktig med fagkunnskap, godt forarbeide og god logistikk.

Brani Asfalt jobber kontinuerlig med miljømessige og bærekraftige løsninger i asfaltindustrien. Selskapets asfaltverk kan produsere asfalt med opptil 35 % innslag av gjenbruksasfalt, altså gamle asfaltdekker som knuses og resirkuleres og benyttes som innsatsfaktor i produksjonen av ny asfalt. Med dette reduseres behovet for utvinning av nye råmaterialer og mengden av avfall som sendes til deponi. Videre produserer selskapet lavtemperaturasfalt gjennom en innovativ teknologi som reduserer produksjonstemperaturen betydelig. Dette gir store besparelser både av energi og utslipp. I tillegg benyttes også alternative bindemidler som biobaserte bindemidler for å redusere avhengigheten av fossile ressurser og begrense miljøkonsekvensene ytterligere.

Selskapet hadde i 2024 en omsetning på kr. 87 millioner og et årsresultat på kr. -29,0 millioner. For 2025 er budsjettet omsetning kr. 178 millioner med et årsresultat på kr. 6,5 millioner. Noe av bakgrunnen for den sterke omsetningsveksten i budsjettet er en ny rammeavtale for asfaltering for kommuner i Viken Vest på kr. 225 millioner over en treårsperiode, en ny kontrakt med Buskerud Fylkeskommune på kr. 65 millioner, samt mindre konkurranse i markedet.

For mer informasjon, se <https://brani.no/>



STYRET



Vidar Lyhus



Jon Skjørshammer



Håvard Nesheim



Lisette Lyhus



Ronnie Egeland

VIDAR LYHUS



Vidar Lyhus er styrets leder i Conceptor AS. Han er utdannet markedsøkonom og har lang erfaring fra detaljhandel. I 1981 etablerte han Kontor & Data AS som senere ble fusjonert og ble til Einersen Kontor & Data AS (EKD). EKD ble børsnotert i 1986, og ble i 1987 ervervet av Esselte og tatt av børs. Fra 1988 har Lyhus vært aktiv innenfor en rekke handels- og eiendomsselskaper, blant annet gjennom Profier-gruppen og senere i regi av Conceptors selskaper.



Lisette Lyhus



Ronnie Egeland

JON SKJØRSHAMMER



Jon Skjørshammer er forretningsadvokat som særlig bistår norske og utenlandske virksomheter innen fast eiendom, energi, handel, bank og finans. Han har flere styreverv i bedrifter innen disse sektorene. Foruten generell forretningsjuridisk rådgivning er han spesialisert innenfor restrukturering og insolvens.



Vidar Lyhus



Jon Skjørshammer



Håvard Nesheim



Lisette Lyhus



Ronnie Egeland

HÅVARD NESHEIM



Håvard Nesheim arbeider som privat investor samt som finansiell rådgiver. Han er utdannet siviløkonom fra NHH og har en mastergrad i finans fra samme lærested. Nesheim har i hovedsak arbeidet innen kapitalmarkedene, bl.a. som investeringsdirektør i Norske Liv, Orkla Finans og Storebrand ASA. Hans forrige arbeidsgiver var Handelsbanken hvor han arbeidet som analysesjef for norske aksjer. Nesheim er også engasjert som investeringsdirektør i Conceptor Invest AS.



Lisette Lyhus



Ronnie Egeland

LISETTE LYHUS



Lisette Lyhus er utdannet markedsfører fra BI, og har studert Real Estate Management ved Oxford Brookes University. Hun var tidligere ansatt som eiendomsutvikler i Conceptor Eiendom AS. I dag er Lisette Lyhus bosatt i Italia hvor hun driver virksomhet som omfatter både vingård og hotell.



Vidar Lyhus



Jon Skjørshammer



Håvard Nesheim



Lisette Lyhus



Ronnie Egeland

RONNIE EGELAND



Ronnie Egeland er administrerende direktør i Conceptor AS. Han er utdannet siviløkonom fra NHH med fordypning innen finans og økonomisk styring, og har i tillegg gjennomført deler av juridikum. Egeland har virket i ulike posisjoner i Conceptor-konsernet siden 1997, og var forut for det ansatt i Coopers & Lybrand (nå del av PwC) med arbeidsoppgaver innenfor revisjon og rådgivning.



Vidar Lyhus



Jon Skjørshammer



Håvard Nesheim



Lisette Lyhus



Ronnie Egeland

STYRETS ÅRSBERETNING

VIKSOMHETENS ART

Conceptor AS er et privat eid holdingselskap. Selskapet er engasjert innenfor virksomhetsområdene eiendom og finansiell forvaltning. Selskapets hovedkontor er på Billingstad i Asker. Selskapets ultimate morselskap er Convarig AS som eier 89,5 %.

Eiendomsvirksomheten utøves gjennom det 100 % eide datterselskapet Conceptor Eiendom AS, og består av en egen portefølje av eiendomsselskaper og -prosjekter. Conceptor Bolig AS eies med 100 %. Conceptor Bolig konsern utvikler boligprosjekter på det sentrale østlandsområdet. Konsernet eier også 47 % av Concilia Retail Property AS som utvikler handelsparker i Norge og Sverige. Videre eies 33 % av Exsentra Eiendom AS som investerer i eiendom i Drammen og Lier. Den operasjonelle forvaltningen av eiendomsvirksomheten utøves av datterselskapet Conceptor Forvaltning AS.

Konsernets øvrige virksomhet er finansiell forvaltning som utøves gjennom datterselskapet Conceptor Invest AS (100 %), samt eierskap i Brani Asfalt AS (91 % etter kapitalforhøyelse i desember), et selskap som både produserer og legger asfalt hovedsakelig i Buskerud fylke.

For ytterligere informasjon om selskapets virksomhet henvises det til selskapets nettsider, www.conceptor.no.

FORTSATT DRIFT

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

REDEGJØRELSE FOR SELSKAPS- OG KONSERNREGNSKAPET

Selskapets og konsernets omsetning ble henholdsvis TNOK 8.746 og TNOK 652.370. Tilsvarende tall for 2023 var TNOK 30.423 og TNOK 679.879. Selskapets og konsernets resultat før skatt ble henholdsvis TNOK 3.003 og TNOK 3.943. Tilsvarende tall for 2023 var TNOK 25.172 og TNOK 36.992. Endring i selskapets omsetning og resultat skyldes i hovedsak lavere konsernbidrag i 2024. Selskapets andel egenkapital er 91 % per 31.12.2024 mot 97 % per samme dato i 2023. Tilsvarende for konsernet er andel egenkapital 56 % mot 48 % per 31.12.2023.

Avvik mellom kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultatet skyldes flere forhold. Forskjellen fremkommer i kontantstrømoppstillingen.

Konsernets resultater for 2024 er påvirket av nedskrivninger i Conceptor Bolig AS, et større tap på en investering i Conceptor Invest AS, og et vanskelig marked for Brani Asfalt AS som ga negative tall. Hensyntatt dette er det styrets oppfatning at selskapets og konsernets inntekter og resultat i 2024 er tilfredsstillende.

FREMTIDIG UTVIKLING

Selskapets viktigste målsettinger i de nærmeste årene er ytterligere konsolidering av nåværende konsernstruktur med fokus på videreutvikling av datterselskapene, oppbygging av likviditetsreserve som sikkerhet for konsernets finansiering, og gjennom aktivt eierskap å påse at alle datterselskapene og de tilknyttede selskapene har tilfredsstillende lederskap, styrings- og rapporteringssystemer, og riktig finansiell plattform for å sikre oppnåelse av selskapenes målsettinger.

Konsernets viktigste fokusområder i de kommende årene er å sikre tidsriktig gjennomføring av planlagte bygg- og utviklingsprosjekter, samt øke porteføljen med nye eiendommer og prosjekter. Dette skal skje samtidig som konsernet skal ha en god likviditetsreserve og fornuftig finansiering. Det er videre en målsetting at konsernets finansielle portefølje skal utgjøre en større del av konsernets balanse.

Styret mener at selskapets og konsernets virksomhet vil gi tilfredsstillende resultater i 2025. Styret forventer for øvrig ikke vesentlige endringer i markedet for de enkelte virksomhetsområdene de nærmeste årene.

FINANSIELL RISIKO

I forbindelse med vurdering av finansiell risiko av betydning for selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat, er det styrets oppfatning at selskapets og konsernets mål og strategier for styring av finansiell risiko, ikke utsetter selskapet eller konsernet for uheldig eksponering. Det er ikke gjennomført transaksjoner der ytterligere sikringsstrategier har vært ansett å være påkrevd. Selskapets og konsernets eksponering mot markeds-, kreditt- og likviditetsrisiko vurderes til å være håndterbar uten å avvike spesielt fra hva som er normalt for selskapets og konsernets virksomheter.

• Markedsrisiko

Verdi på næringseiendom er avhengig av utviklingen i de lange rentene. Både de korte og lange rentene har vært høye gjennom 2024. Dette trekker isolert sett markedsyielden opp, og at verdiene med det går ned. Langsiktig finansiering av næringseiendom i er delvis sikret med renteswapper som i noen grad motvirker en slik verdinedgang. Inflasjonen som har holdt seg over Norges Bank sitt langsiktige mål har bidratt til god økning i markedsløene, noe som bidrar til høyere verdier.

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

Gitt den høyere usikkerheten som råder innen verdensøkonomien og kapitalmarkedene kan markedskorreksjoner anses som mer sannsynlig. Av den grunn er en god andel av midlene avsatt til finansiell forvaltning, i kontanter eller likvide posisjoner.

• Renterisiko (gjeldsgrad og renteeksponering)

Renteendringer, herunder endringer i Nibor eller sammenlignbare markedsrenter påvirker konsernet innlånskostnader, i form av renter på byggelån og langsiktige lån; ref. også ovenfor under markedsrisiko. Renteendringer kan også påvirke verdifuldingen av konsernets eiendeler. 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 det viktig å ha tilgang til fremmedkapitalfinansiering på konkurransedyktige vilkår både til lang og kort finansiering. Styret mener selskapets og konsernets likviditetsrisiko ved utgangen av året er på et tilfredsstillende nivå og at man har nødvendige likviditetsreserver.

ARBEIDSMILJØ

Ved regnskapsårets slutt var det en ansatt i selskapet. I 2024 har det vært utført 48 årsverk i konsernet. Blant de ansatte er det 13 % kvinner, og både selskapet og konsernet søker å likebehandle kjønnene. Selskapet og konsernet arbeider aktivt for å fremme likestilling og likeverd og forhindre diskriminering og har fokus på disse områdene både ved rekruttering, fastsettelse av lønns- og arbeidsvilkår, i forbindelse med forfremmelser og utviklingsmuligheter og i forbindelse med beskyttelse mot trakassering. Det er ikke iverksatt ytterligere tiltak eller planlagt slike tiltak utover det arbeidet man allerede bedriver på dette området. Det har ikke vært sykefravær i selskapet og 9 % sykefravær i konsernet i 2024. Styret anser at selskapet og konsernet har et godt arbeidsmiljø og det er ikke gjort nye tiltak av særlig betydning for å forbedre miljøet i 2024. Det har vært en skade i 2024. Styret er ikke kjent med at det har forekommet noen form for diskriminering i selskap eller konsern. I styret sitter fire menn og en kvinne.

FORSKNING OG UTVIKLING

Selskapet og konsernet har utover eiendomsutviklingsvirksomheten, ingen pågående og vesentlige FOU-aktiviteter.

YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning har konsernets virksomhet ingen negativ innvirkning på det ytre miljø utover hva som er normalt for denne type virksomhet, og det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndighetene om spesielle miljøtiltak utover ordinære regulerings- og myndighetskrav. Oppfølgingen av dette håndteres som en integrert del av prosjektutviklingen i hvert enkelt utviklingsprosjekt, samt i produksjon og utlegging av asfalt i Brani Asfalt AS. Conceptor Bolig AS har en pågående 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. Konsernet har som målsetning å utvikle flere BREEAM-prosjekter og -eiendommer i årene fremover. Konsernet har fokus på, særlig i Brani Asfalt AS, å iverksette tiltak som reduserer CO2-avtrykket.

STYREFORSIKRING

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

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. Den årlige redegjørelsen om aktsomhetsvurderinger vil bli gjort tilgjengelig på Conceptor Bolig AS sine nettsider www.conceptorbolig.no.

HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Utover forholdene som nevnt ovenfor har det ikke inntrådt andre forhold etter årsskiftet som har vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapets og konsernets stilling som vist i regnskapet, eller som vesentlig påvirker styrets oppfatning av selskapets og konsernets fremtidsutsikter.

I STYRET FOR CONCEPTOR AS



Vidar Lyhus
Styrets leder



Jon E. Skjørshammer
Styrets nestleder



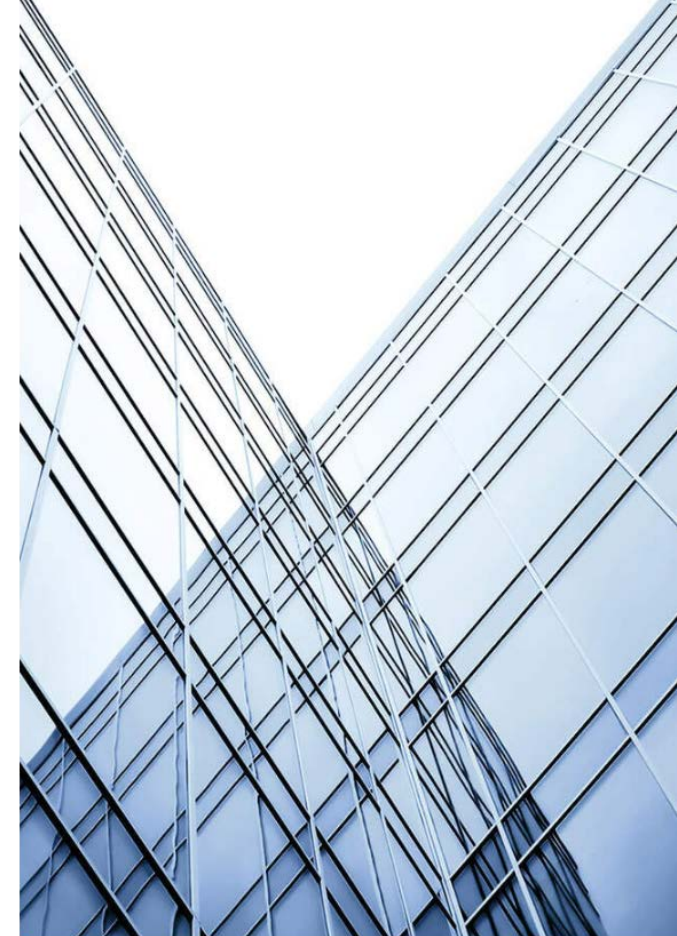
Håvard Nesheim
Styremedlem



Lisette Lyhus
Styremedlem



Ronnie Egeland
Daglig leder/
styremedlem



MENY 

SELSKAPS- OG KONSERNREGNSKAP

Resultatregnskap

Balanse pr. 31. desember

Kontantstrømoppstilling

Note 1: Regnskapsprinsipper

Note 2: Driftsinntekter

Note 3: Nærstående parter

Note 4: Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Note 5: Immaterielle eiendeler

Note 6: Varige driftsmidler

Note 7: Leie og leasingavtaler

Note 8: Datterselskap

Note 9: Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Note 10: Aksjer og andeler i andre selskaper

Note 11: Skatt

Note 12: Egenkapital

Note 13: Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

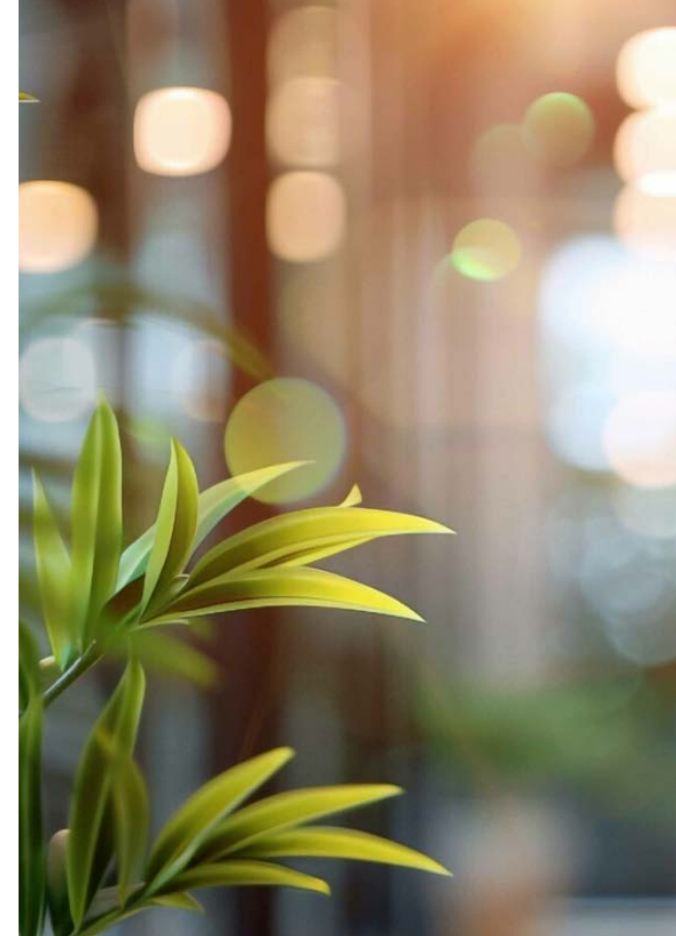
Note 14: Fordringer og gjeld

Note 15: Prosjekter i arbeid

Note 16: Bankinnskudd

Note 17: Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Note 18: Pant og garantier



RESULTATREGNSKAP

MORSELSKAP				KONSERN	
2024	2023	Beløp i TNOK	Note	2024	2023
		Driftsinntekter			
8 746	30 423	Driftsinntekter	2, 3	652 370	679 879
8 746	30 423	Sum driftsinntekter		652 370	679 879
		Driftskostnader			
-	-	Varekostnad		523 295	561 818
4 813	5 641	Lønnskostnad	4	49 596	49 568
-	-	Avskrivning	5, 6	14 621	13 319
3 558	2 770	Annen driftskostnad	3, 4, 6, 7	47 532	34 657
8 372	8 411	Sum driftskostnader		635 044	659 362
375	22 012	Driftsresultat		17 326	20 517
		Finansinntekter og finanskostnader			
-	-	Resultatandel fra tilknyttede selskaper	8, 9, 3	-1 712	20 154
2 945	-	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	-	-
1 292	3 702	Annen finansinntekt		2 311	12 340
-	-	Annen renteinntekt		5 493	997
1 609	538	Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-	-
-	5	Annen finanskostnad		2 908	2 053
-	-	Annen rentekostnad		16 568	14 962
2 629	3 159	Netto finansposter		-13 383	16 475
3 003	25 172	Ordinært resultat før skattekostnad		3 943	36 992
896	-14 898	Skattekostnad på ordinært resultat	11	2 161	2 060
2 108	40 070	Årsresultat		1 783	34 932
		Fordeling			
		Majoritetsinteresser	12	5 442	39 762
		Minoritetsinteresser	12	-3 659	-4 830
		Overføringer og disponeringer			
20 000	20 000	Tilleggsutbytte	12		
-17 892	20 070	Overføringer annen egenkapital	12		
2 108	40 070	Sum			



MENY

BALANSE PR. 31. DESEMBER

MORSELSKAP			KONSERN		
2024	2023	Beløp i TNOK	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
13 901	15 222	Utsatt skattefordel	11	-	-
-	-	Forskning og utvikling	5	1 998	290
-	-	Immaterielle eiendeler	5	18 247	19 472
13 901	15 222	Sum immaterielle eiendeler		20 245	19 762
Varige driftsmidler					
-	-	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6	266 117	308 475
-	-	Maskiner og anlegg	6	28 867	25 450
219	219	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	6	1 259	1 867
219	219	Sum varige driftsmidler		296 244	335 793
Finansielle anleggsmidler					
590 774	557 218	Investering i datterselskap	8	-	-
-	-	Investering i tilknyttet selskap	9	167 217	169 137
0	-0	Investering i aksjer og andeler	10	75 142	83 154
-	-	Lån til tilknyttet selskap	13, 14	7 532	5 669
15 059	4 690	Lån til foretak i samme konsern	13, 14	-	-
-0	-	Andre fordringer	13	19 183	23 146
605 833	561 908	Sum finansielle anleggsmidler		269 073	281 106
619 953	577 349	Sum anleggsmidler		585 562	636 662
OMLØPSMIDLER					
-	-	Prosjekter i arbeid	15	634 062	861 749
Fordringer					
10	-	Kundefordringer		7 486	9 469
22 140	46 503	Andre fordringer		54 312	48 984
22 151	46 503	Sum fordringer		61 798	58 453
Investeringer					
68 593	63 026	Markedsbaserte aksjer og andre finansielle instrumenter	10	186 740	168 817
68 593	63 026	Sum investeringer		186 740	168 817
928	2 128	Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	99 959	161 816
91 672	111 657	Sum omløpsmidler		982 559	1 250 836
711 625	689 006	Sum eiendeler		1 568 121	1 887 498
EGENKAPITAL					
Innskutt egenkapital					
28 503	28 503	Aksjekapital	12, 17	28 503	28 503
21 941	21 941	Overkurs	12	-	-
50 444	50 444	Sum innskutt egenkapital		28 503	28 503
Opptjent egenkapital					
599 798	617 700	Annen egenkapital	12	827 198	843 456
599 798	617 700	Sum opptjent egenkapital		827 198	843 456
-	-	Minoritetsinteresser	12	16 205	32 526
650 243	668 144	Sum egenkapital		871 906	904 485
GJELD					
Avsetninger for forpliktelses					
-	-	Utsatt skatt	11	17 375	27 667
-	-	Sum avsetninger for forpliktelses		17 375	27 667
Annen langsiktig gjeld					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 18	316 749	314 038
43 178	7 854	Øvrig langsiktig gjeld	13, 14	72 222	101 022
43 178	7 854	Annen langsiktig gjeld		388 970	415 060
Kortsiktig gjeld					
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 18	221 968	409 366
271	222	Leverandørgjeld		39 960	70 730
770	658	Skyldige offentlige avgifter		5 830	6 478
17 163	12 127	Annen kortsiktig gjeld	13	22 112	53 711
18 203	13 007	Sum kortsiktig gjeld		289 870	540 285
61 382	20 861	Sum gjeld		696 215	983 013
711 625	689 006	Sum egenkapital og gjeld		1 568 121	1 887 498

31. DESEMBER 2024 / BILLINGSTAD, 3. JUNI 2025

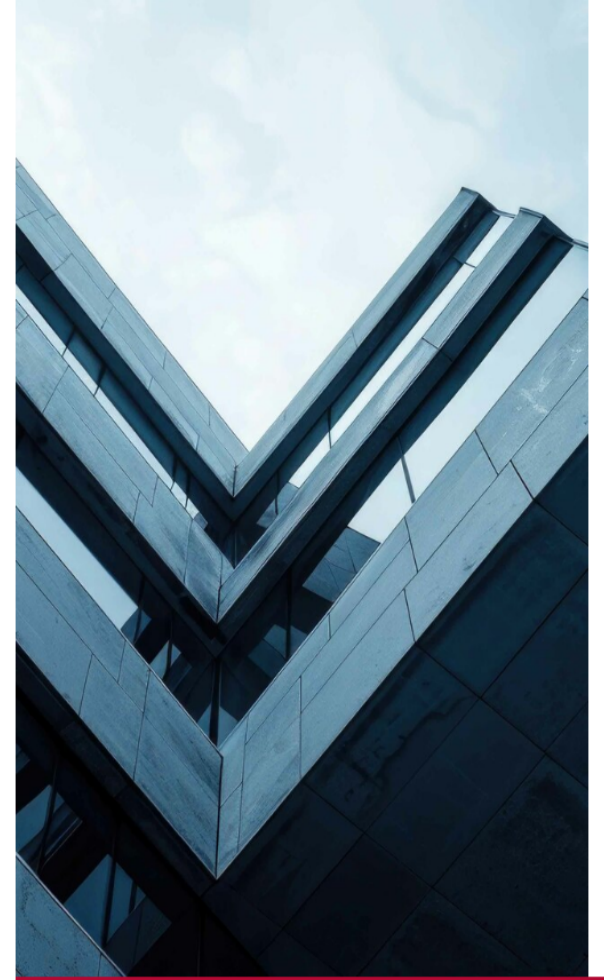
Vidar Lyhus
Styrets leder

Jon E. Skjørshammer
Styrets nestleder

Håvard Nesheim
Styremedlem

Lisette Lyhus
Styremedlem

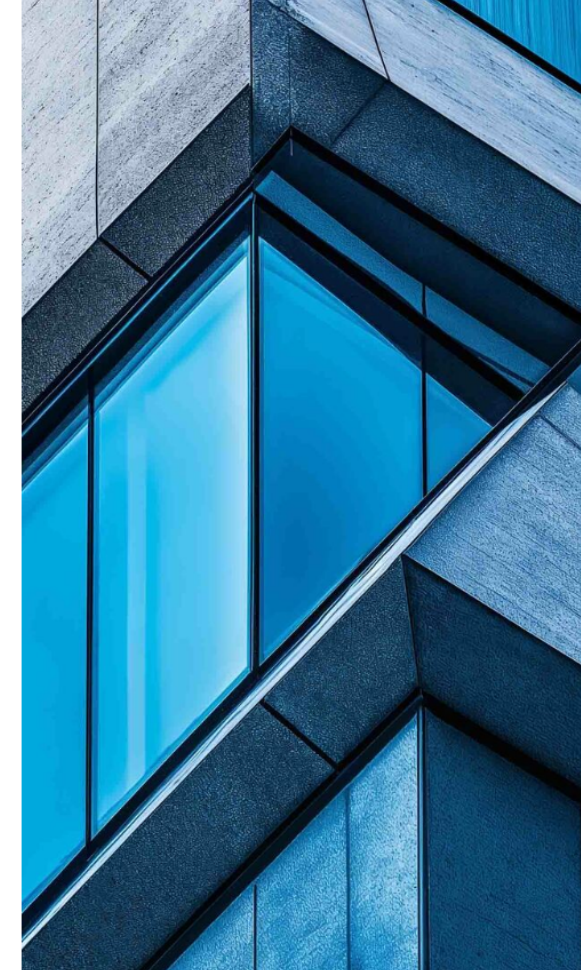
Ronnie Egeland
Daglig leder/
styremedlem



MENY

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023	Beløp i TNOK	2024	2023
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
3 003	25 172	Resultat før skattekostnad	3 943	36 992
-	-	Inntekt på investering i datterselskap / Resultatandel etter egenkapitalmetoden	1 712	-20 154
-	-	Ordinære avskrivninger	14 621	13 319
-	-	Nedskrivning av finansielle eiendeler	11 480	4 000
-	-	Gevinst/tap ved salg av aksjer / avhendet virksomhet	-11 725	-
-	-	Gevinst/tap ved salg av varige driftsmidler	-1 804	-
-5 567	-5 919	Verdiendring markedsbaserte aksjer	-17 855	-17 366
-	-	Endring i prosjekter i arbeid	227 687	-12 175
-10	-	Endring i kundefordringer	1 983	-7 556
49	-623	Endring i leverandørgjeld	-30 770	12 539
2 565	1 447	Endring i andre tidsavgrensninger	-12 316	-32 642
40	20 077	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	186 957	-23 045
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-	-	Utbetalinger ved kjøp av immaterielle eiendeler	-1 852	-1 663
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	1 875	-
-	-	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-13 971	-15 843
-	-	Innbetalinger ved salg av aksjer	-	5 164
-594	-1 942	Utbetalinger ved kjøp av aksjer	-4 129	-31 107
-	-	Inn-/utbetalinger ved kjøp/salg av virksomhet	-	18 975
54 354	-21 951	Inn-/utbetalinger av utlån	-1 863	35 974
-35 000	-	Kapitalinnskudd/-uttak	-	-
18 760	-23 893	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-19 940	11 499
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
-	-	Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	-	52 231
-	-	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-26 090	-3 163
-	-	Netto endring i kassekreditt og byggelån	-182 786	-102 590
-	-	Innbetaling av egenkapital	-	7 284
-20 000	-20 000	Utbetaling av utbytte	-20 000	-20 000
-20 000	-20 000	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-228 875	-66 238
-1 200	-23 817	Netto endring i likvider i året	-61 857	-77 784
2 128	25 945	Kontanter og bankinnskudd pr. 01.01.	161 816	239 601
928	2 128	Kontanter og bankinnskudd pr. 31.12.	99 959	161 816



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. Se for øvrig note 8.

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

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

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

Salgsinntekter

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

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.

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. Prosjekter i arbeid verdsettes til full tilvirkningskost inkludert renter.

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.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

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.

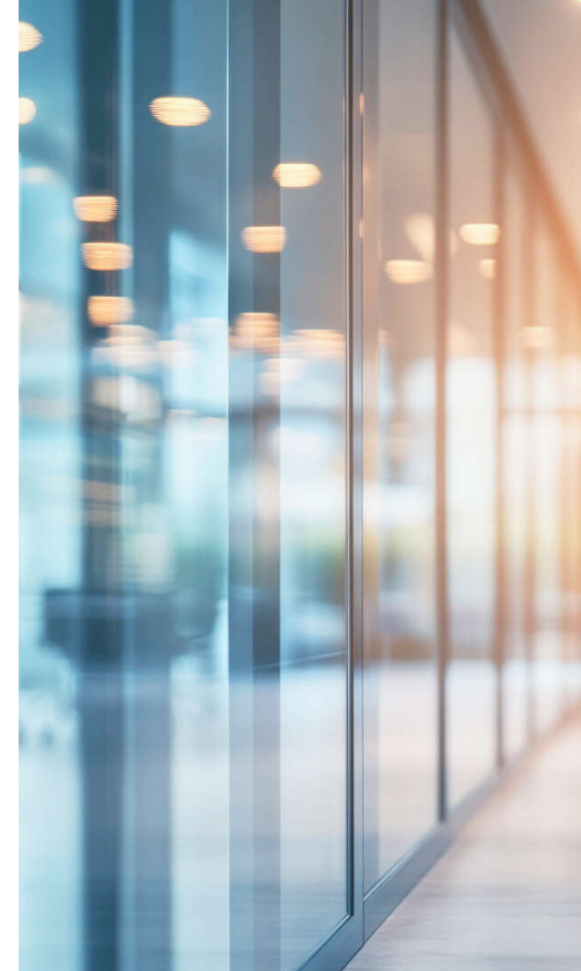
Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Kontantstrømpstilling

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

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.



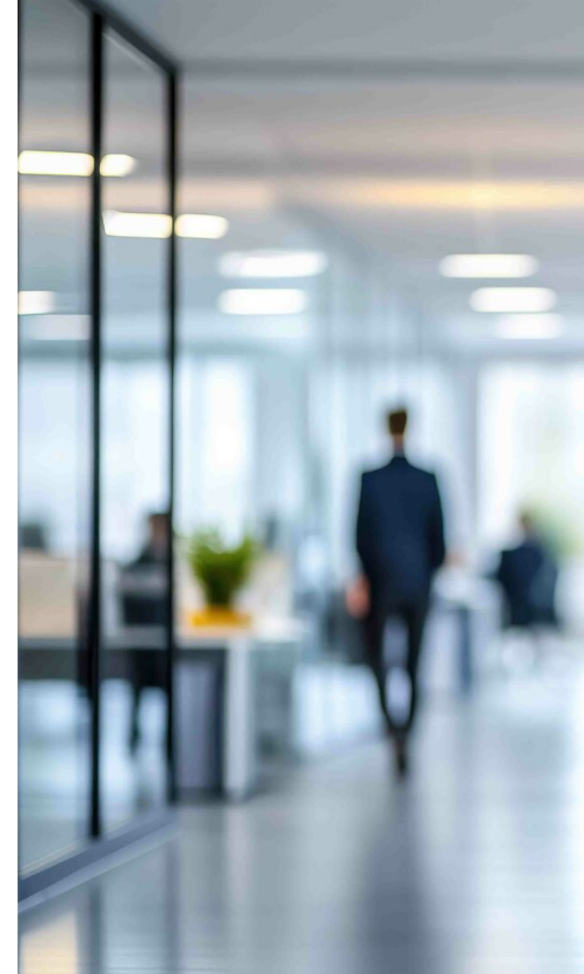
MENY ☰

NOTE 2

DRIFTSINNETEKTER

MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023	Pr. virksomhetsområde	2024	2023
-	-	Utleie fast eiendom	33 781	31 335
-	-	Prosjektinntekter	491 438	495 860
-	-	Salg av asfalt	85 206	114 827
-	-	Konsulentvirksomhet	4 237	4 186
80	1	Annen driftsinntekt	4 066	2 431
5 567	5 919	Avkastning verdipapirer og gevinst ved salg av aksjer	29 580	23 285
3 100	24 503	Utbytte og konsernbidrag	4 064	7 954
8 746	30 423	Sum	652 370	679 878

		Geografisk fordeling		
8 746	30 423	Norge	652 370	679 878
8 746	30 423	Sum	652 370	679 878



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:

MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023	Kjøpstransaksjoner	2024	2023
2 458	2 077	Datterselskaper - driftskostnader	-	-
2 458	2 077	Sum	-	-



NOTE 4

LØNNSKOSTNAD, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSER, LÅN TIL ANSATTE OG GODTGJØRELSE TIL REVISOR

MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023	Lønnskostnader	2024	2023
3 944	4 064	Lønn	47 125	48 919
704	828	Arbeidsgiveravgift	8 921	8 480
148	160	Pensjonskostnader	2 434	2 152
17	588	Andre lønnsrelaterte ytelser	1 938	2 536
-	-	Aktivert på prosjekter i arbeid	-10 823	-12 520
4 813	5 641	Sum	49 596	49 568

Gjennomsnittlig antall årsverk i regnskapsåret er 1 i morselskapet og 48 i konsernet.

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

Ytelser til ledende personer	Daglig leder	Styreleder	Styret
Lønninger og styrehonorar	3 283	581	175
Andre ytelser	26	12	-
Sum	3 309	593	175

MORSELSKAP		KONSERN
2024	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2024
139	Lovpålagt revisjon	1 321
161	Andre tjenester	513

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



MENY 

NOTE 5

IMMATERIELLE EIENDELER

KONSERN			
Immaterielle eiendeler	Forskning og utvikling	Immaterielle eiendeler	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	290	20 679	20 969
Tilganger	1 852	-	1 852
Anskaffelseskost 31.12.	2 142	20 679	22 821
Akk. Avskrivning 31.12.	144	2 431	2 575
Balanseført verdi 31.12.	1 998	18 247	20 245
Årets avskrivninger	96	1 273	1 369
Avskrivningsplan	3 år	3 - 17 år	
Økonomisk levetid	Lineær	Lineær	

Immaterielle eiendeler omfatter i hovedsak utviklingskostnader med nytt styringsystem i Brani Asfalt AS.



NOTE 6

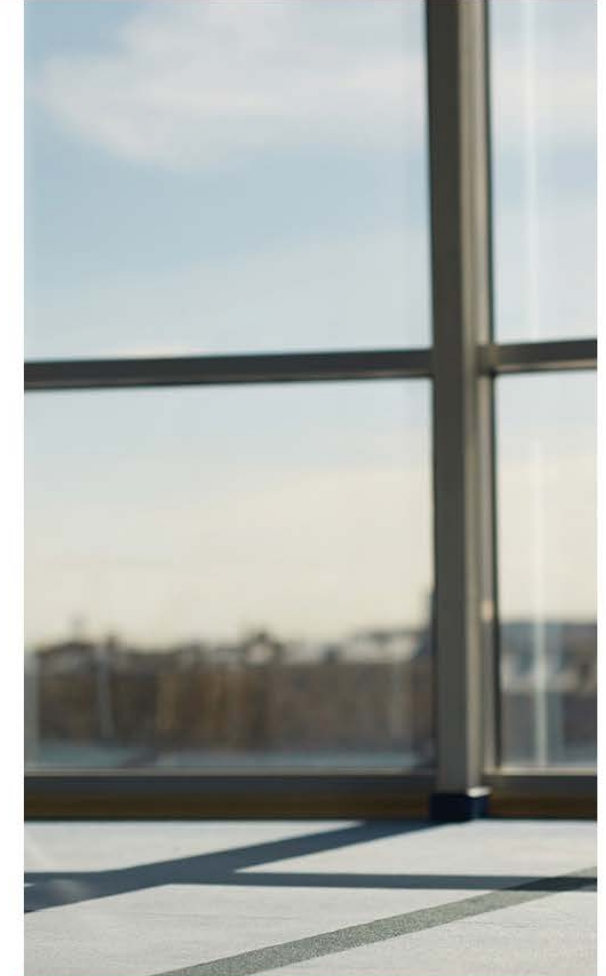
VARIGE DRIFTSMIDLER

MORSELSKAP		
Varige driftsmidler	Driftsløsøre, inventar og verktøy	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	219	219
Anskaffelseskost 31.12.	219	219
Balanseført verdi 31.12.	219	219

Varige driftsmidler består av inventar som ikke er avskrivbart.

KONSERN					
Varige driftsmidler	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar og verktøy	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	399 687	29 507	30 001	3 254	462 449
Tilganger	9 043	4 539	0	389	13 971
Avganger	-44 900	-	-	-81	-44 981
Overført prosjekter i arbeid	-	-	-30 001	-	-30 001
Anskaffelseskost 31.12.	363 830	34 046	-0	3 562	401 438
Akk. Avskrivning 31.12.	97 713	5 178	0	2 303	105 194
Balanseført verdi 31.12.	266 117	28 867	-0	1 259	296 244
Årets avskrivninger	11 206	1 657	0	390	13 253
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær	
Økonomisk levetid	20-50 år	20 år		3-20 år	

Tomter avskrives ikke.



NOTE 7

LEIE OG LEASINGAVTALER

MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023	Leie og leasingavtaler	2024	2023
467	437	Leie av fast eiendom	-	-



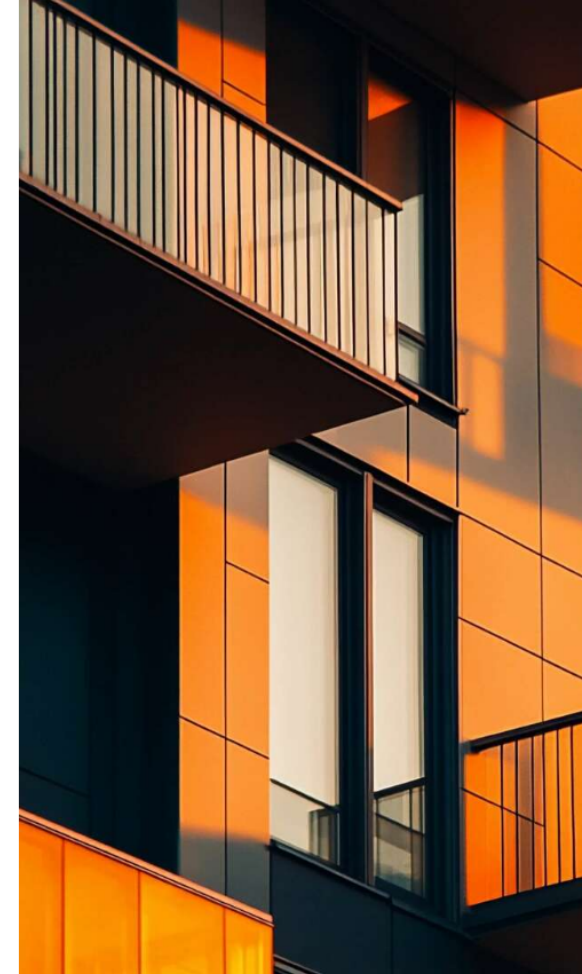
NOTE 8

DATTERSELSKAP

Direkte eie	Kontor	Eier-/stemmeandel	Bokført verdi pr. 31.12.
Conceptor Forvaltning AS	Billingstad	100 %	9 219
Conceptor Invest AS	Billingstad	100 %	200 100
Conceptor Eiendom AS	Billingstad	100 %	311 532
Brani Asfalt AS	Solbergelva	83 %	69 923
Sum bokført verdi i morselskapet			590 774

Indirekte eie			
Brani Produksjon AS	Billingstad	100 %	
Billingstadsletta 13 AS	Billingstad	100 %	
Conceptor Bolig AS	Billingstad	100 %	
Klosterøya Bolig AS	Billingstad	100 %	
Bugten AS	Billingstad	100 %	
Indre Havneby Bolig AS	Billingstad	100 %	
Langenga Bolig AS	Billingstad	100 %	
Skoggata Utvikling AS	Billingstad	100 %	
Sætre Havn Utvikling 2 AS	Billingstad	100 %	
Sætre Havn Utvikling 3 AS	Billingstad	80 %	
Jessheim Sør Bolig AS	Billingstad	100 %	
Byporten Jessheim Bygg Sør AS	Billingstad	100 %	
Bankløkka Eiendomsutvikling AS	Billingstad	100 %	
Edvardsløkka Bolig AS	Billingstad	55 %	
Brugata Bolig AS	Billingstad	100 %	
Flyplass Eiendom AS	Billingstad	100 %	
Indre Havneby AS	Horten	51 %	
Vebjørns Vei 3 AS	Billingstad	96 %	
Tre Nilsen Invest AS	Billingstad	96 %	

Conceptor Handel AS er avviklet i 2024. Vangsvegen Bolig AS er fusjonert inn i Conceptor Bolig AS i 2024.



MENY 

NOTE 9

TILKNYTTET SELSKAP OG FELLESKONTROLLERT VIRKSOMHET

Indirekte eie	Kontor	Eier-/stemmeandel
Exsentra Eiendom AS	Billingstad	33 %
- ST Eiendom AS	Billingstad	33 %
- Vebjørnsvei 1A AS	Billingstad	33 %
- Vebjørnsvei 2 AS	Billingstad	33 %
- Lierstranda Eiendomsinvest AS	Oslo	25 %
- Linnestranda 2 AS	Oslo	25 %
- Torvhallen ANS	Billingstad	33 %
Concilia Retail Property AS	Billingstad	47 %
- Strømstad Handelpark AS	Billingstad	47 %
- Retail Property Holding AS	Billingstad	47 %
- Vikan Handelpark AS	Oslo	40 %
- Skandinaviske Handelparker AS	Oslo	12 %
- Töckfors Handelpark AB	Töckfors	12 %
Klosterøya Vest AS	Porsgrunn	37 %
Spikkestad Sentrum AS	Røyken	25 %
Nye Oppegård Lokalsenter AS	Billingstad	50 %
Frednes Prosjekt AS	Billingstad	50 %
JC Moss AS	Billingstad	50 %

Merverdianalyse	Frednes Prosjekt AS	Concilia Retail Property AS	Exsentra Eiendom AS
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	15	126 406	40 750
Merverdi	-	-	-
Anskaffelseskost	15	126 406	40 750

Beregning av årets resultatandel			
Andel årets resultat	-210	-507	124
Årets resultatandel	-210	-507	124

Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.			
Inngående balanse 01.01.	3 535	82 769	40 548
Årets resultatandel	-210	-507	124
Omregningsdifferanse	-	97	-
Andre endringer	-	-	-307
Utgående balanse 31.12.	3 325	82 360	40 366

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.	-	-	-
--------------------------------	---	---	---

Merverdianalyse	Nye Oppegård Lokalsenter AS	Spikkestad Sentrum AS	Klosterøya Vest AS
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	15	16 704	14 962
Merverdi	-	-149	2 668
Goodwill	-	-	-
Anskaffelseskost	15	16 555	17 630

Beregning av årets resultatandel			
Andel årets resultat	-26	-106	-1 046
Korrigerings tidligere år	-	195	-134
Årets resultatandel	-26	89	-1 180

Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.			
Inngående balanse 01.01.	-3	16 493	25 313
Årets resultatandel	-26	89	-1 180
Utgående balanse 31.12.	-30	16 582	24 133

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.	-	-	-
--------------------------------	---	---	---

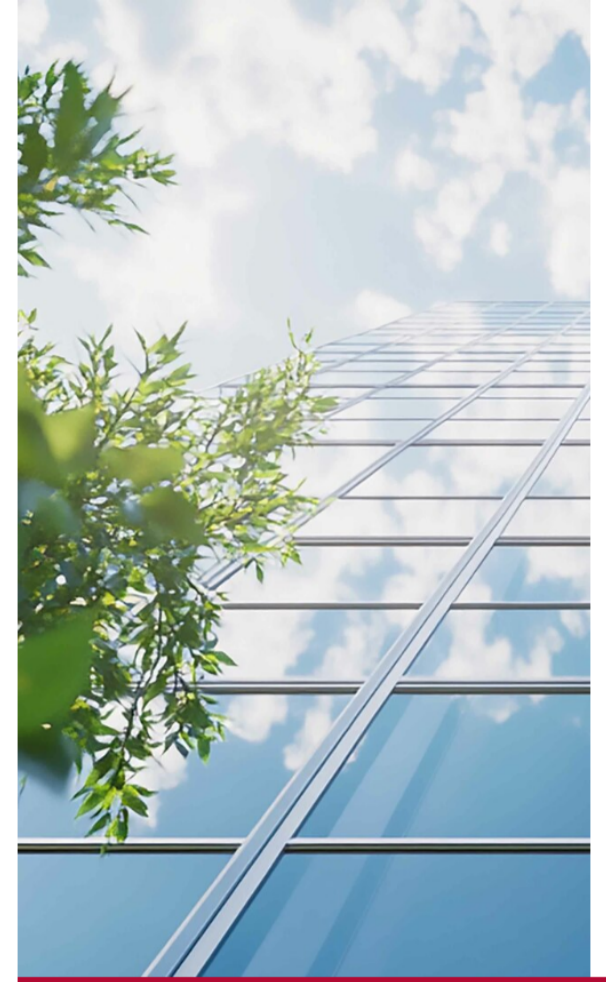
Merverdianalyse	JC Moss AS	Sum
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	500	199 352
Merverdi	-	2 519
Anskaffelseskost	500	201 871

Beregning av årets resultatandel		
Andel årets resultat	-1	-1 772
Korrigerings tidligere år	-	61
Årets resultatandel	-1	-1 712

Beregning av balanseført verdi pr. 31.12.		
Inngående balanse 01.01.	482	169 138
Årets resultatandel	-1	-1 712
Omregningsdifferanse	-	97
Andre endringer	-	-307
Utgående balanse 31.12.	481	167 217

Uavskrevet merverdi pr. 31.12.	-	-
--------------------------------	---	---

Merverdier knyttet til boligutvikling realiseres i takt med prosjektene i underliggende selskap.



MENY

NOTE 10

AKSJER OG ANDELER I ANDRE SELSKAPER

MORSELSKAP			
Selskap	Eierandel	Anskaff. kost	Bokført verdi
Torvhallen ANS	1 %	-	-
Sum anleggsmidler		-	-

Markedsbaserte aksjer og andre finansielle instrumenter		55 000	68 593
Sum omløpsmidler		55 000	68 593

KONSERN			
Selskap	Eierandel	Anskaff. kost	Bokført verdi
Torvhallen ANS	1 %	-	-
Credo II AS		22 259	22 259
Credo Invest nr. 18 AS		18 480	-
Nordic Corporate Bank ASA		14 843	14 843
Simplifai Holding AS		38 039	38 039
Sum anleggsmidler		93 622	75 142

Credo Invest nr. 18 AS er konkurs i 2024 og hele den bokførte verdien er nedskrevet.

Markedsbaserte aksjer og andre finansielle instrumenter		159 044	186 740
Sum omløpsmidler		159 044	186 740

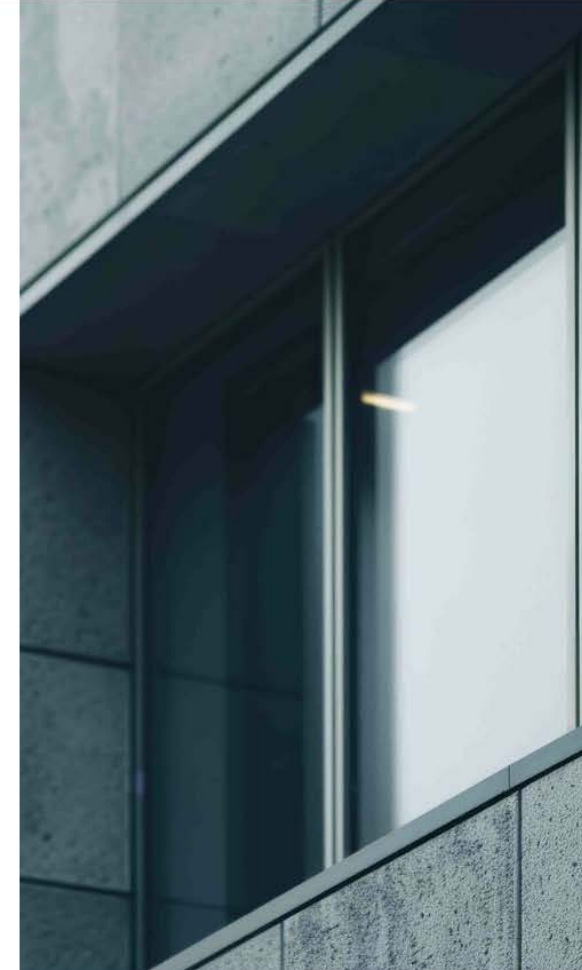


NOTE 11

SKATT

MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2024	2023
-95	-14 898	Endring i utsatt skatt	801	9 273
-	-	- herav ført direkte i balansen	369	-7 213
991	-	For mye/lite avsatt tidligere år	991	-
896	-14 898	Årets totale skattekostnad	2 161	2 060
		Beregning av årets skattegrunnlag:		
3 003	25 172	Ordinært resultat før skattekostnad		
43	47	Permanente forskjeller		
-3 100	-4 503	Resultatført konsernbidrag		
78	-13	Endring i midlertidige forskjeller		
25	20 702	Sum		
4 777	4 503	Mottatt konsernbidrag		
4 802	25 206	Årets skattegrunnlag		
-	-	Betalbar skatt (22 %)		
		Oversikt over midlertidige forskjeller		
-8	-34	Driftsmidler inkl. goodwill	29 805	70 978
-	-	Fordringer	-2 912	-520
-	-	Prosjekter i arbeid	147 403	231 879
5 437	3 468	Aksjer og ander finansielle instrumenter	13 707	9 578
414	-	Gevinst- og tapskonto	-1 578	-1 972
-	-	Regnskapsmessige avsetninger	-2 182	-978
5 843	3 434	Sum	184 244	308 966
-69 028	-72 625	Akkumulert fremførbart underskudd	-201 084	-206 079
-63 185	-69 191	Netto midlertidig forskjeller pr. 31.12.	-16 840	102 887
-	-	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	95 818	28 896
-63 185	-69 191	Sum	78 978	131 783
-13 901	-15 222	Utsatt skatt(+)/Utsatt skattefordel(-)	17 375	27 667

Utsatt skattefordel er balanseført der det forventes positive skattemessige resultater i fremtidige år gjennom prosjektinntekter, leieinntekter og mottak av konsernbidrag.



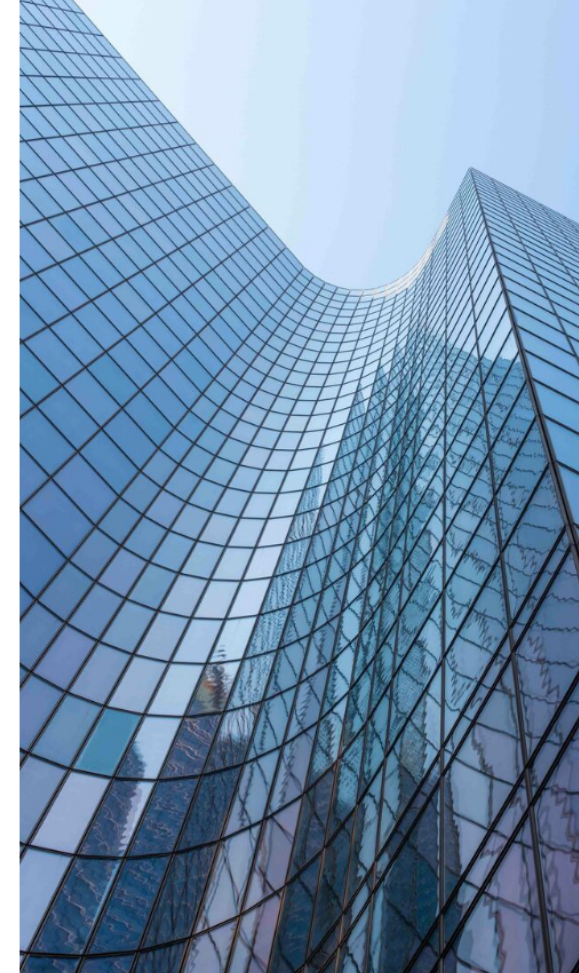
MENY 

NOTE 12

EGENKAPITAL

MORSELSKAP	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.	28 503	21 941	617 700	668 144
Årsresultat			2 108	2 108
Tilleggsutbytte			-20 000	-20 000
Fusjon			-8	-8
Egenkapital 31.12.	28 503	21 941	599 799	650 243

KONSERN	Aksjekapital	Annen egenkapital	Minoritets-interesse	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.	28 503	843 456	32 526	904 485
Korreksjon tidligere år			-12 270	-12 270
Egenkapital 01.01.	28 503	843 456	20 256	892 215
Årsresultat	-	5 442	-3 659	1 783
Tilleggsutbytte	-	-20 000	-	-20 000
Kjøp av aksjer i Brani Asfalt AS	-	-594	-	-594
Andre endringer	-	-1 106	-393	-1 499
Egenkapital 31.12.	28 503	827 198	16 205	871 906



NOTE 13

MELLOMVÆRENDE MED SELSKAP I SAMME KONSERN OG TILKNYTTET SELSKAP

MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023	Fordringer	2024	2023
15 059	4 690	Lån til foretak i samme konsern	-	-
-	-	Lån til tilknyttet selskap	7 532	5 669
4 777	24 503	Andre kortsiktige fordringer	-	-
19 836	29 193	Sum	7 532	5 669
		Gjeld		
43 178	7 854	Øvrig langsiktig gjeld	-	-
16 816	11 684	Annen kortsiktig gjeld	-	-
59 994	19 538	Sum	-	-

NOTE 14

FORDRINGER OG GJELD

MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023	Fordringer med forfall senere enn ett år	2024	2023
15 059	4 690	Lån til foretak i samme konsern	-	-
-	-	Lån til tilknyttede selskaper	7 532	5 669
-0	-	Andre fordringer	19 183	23 146
15 059	4 690	Sum	26 715	28 815
		Gjeld med forfall senere enn fem år		
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	123 200	167 200
-	-	Sum	123 200	167 200

NOTE 15

PROSJEKTER I ARBEID

MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023		2024	2023
-	-	Prosjekter i arbeid	634 062	861 749
-	-	Sum	634 062	861 749



NOTE 16

BANKINNSKUDD

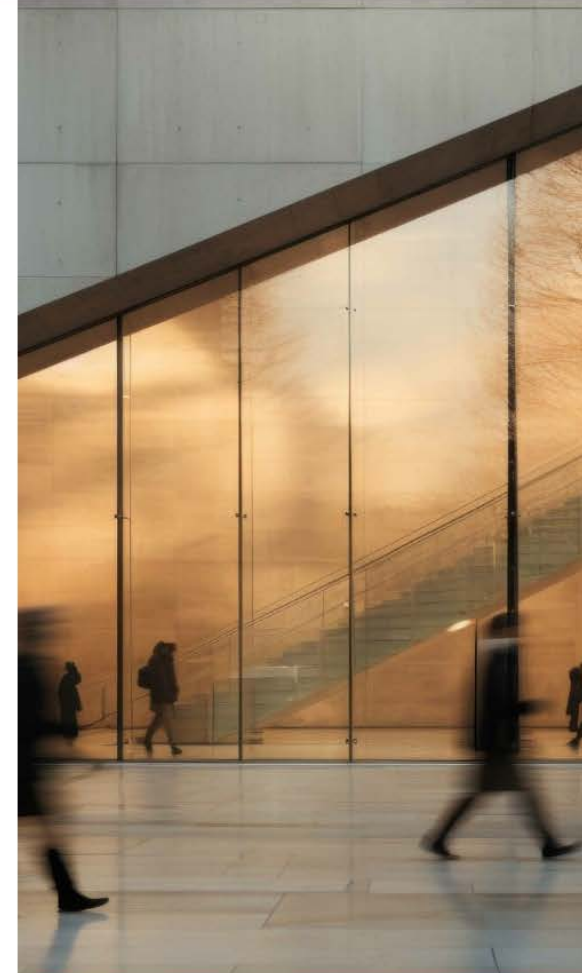
MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023		2024	2023
524	420	Bundne skattetrekkmidler	2 862	3 233



NOTE 17

AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

MORSELSKAP			
Aksjekapitalen består av:	Antall	"Pålydende (i NOK)"	Balanseført (i NOK)
Ordinære aksjer	23 654	1 205	28 503 070
Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:	Antall aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Convarig AS (styrets leder)	21 164	89,5 %	89,5 %
Konghelle AS (daglig leder og styremedlem)	2 490	10,5 %	10,5 %
Sum	23 654	100,0 %	100,0 %



NOTE 18

PANT OG GARANTIER

MORSELSKAP			KONSERN	
2024	2023		2024	2023
		Pantsikret gjeld		
-	-	Gjeld til kredittinstitusjoner	484 683	678 039
-	-	Kassekreditt	54 034	45 365
		Sikret i panteobjekt med følgende bokførte verdier:		
-	-	Fast eiendom	294 984	333 926
-	-	Prosjekter i arbeid	634 062	861 749
-	-	Sum	929 047	1 195 675
		Kausjoner og garantistillelser		
90 600	90 600	For datterselskaper	206 897	241 920
50 168	49 374	For tilknyttede selskaper	50 168	49 374

Selskapets og konsernets kausjon- og sikkerhetsstillelser er i hovedsak sikret med pant i fast eiendom og aksjer i underliggende selskaper. Konsernet har en totale kassakredittramme på TNOK 57 500.



Til generalforsamlingen i Conceptor AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Conceptor AS som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets 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

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 utilsiktede 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 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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer 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 tvil av betydning 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 modifiserer 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 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 lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

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

Drammen, 10. juni 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Karlsen
statsautorisert revisor

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."

Karlsen, Thomas

Oppdragsansvarlig partner

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-399064

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-10 19:32:36 UTC



Karlsen, Thomas

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-399064

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-10 19:32:36 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

KONTAKTINFO

Adresse:

Billingsstadsletta 13, 1396 Billingstad, Norge

Web:

conceptor.no