

Årsrapport for 2023

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Concilia Retail Property AS

Resultatregnskap

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

Concilia Retail Property AS

Balanse pr. 31. desember


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

Concilia Retail Property AS

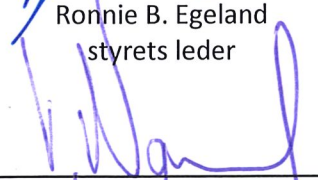
Balanse pr. 31. desember

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

31. desember 2023
Billingstad, 3. april 2024



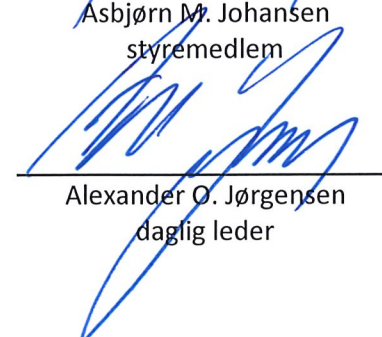
Ronnie B. Egeland
styrets leder



Terje Navjord
styremedlem



Asbjørn M. Johansen
styremedlem



Alexander O. Jørgensen
daglig leder



Christen Bakke
styremedlem

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Driftsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Valuta

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

Skatter

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

Bruk av estimater

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

Noter til regnskapet for 2023

Note 2 - Driftsinntekter

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

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

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

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

Note 4 - Lønnskostnader, antall ansatte og godtgjørelse til revisor

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

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 3 årsverk.

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

Concilia Retail Property AS

Noter til regnskapet for 2023

Note 5 - Varige driftsmidler

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

Note 6 - Datterselskap, tilknyttet selskap

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

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

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

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

Det er ikke foretatt noen nedskrivninger i 2023.

Note 7 - Egenkapital

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

Noter til regnskapet for 2023

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen består av:

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

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

Note 9 - Skatt

Beregning av årets skattegrunnlag:

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

Oversikt over midlertidige forskjeller:

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Concilia Retail Property AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Concilia Retail Property AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen, 9. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Thomas Karlsen
statsautorisert revisor

PENNEO

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

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

Thomas Karlsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-399064

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-09 11:16:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 44VMC-QKHTP-515XB-BVNNWD-JD7F5-EDJVM

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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