

ÅRSRAPPORT CONCILIA RETAIL PROPERTY 2020

Concilia Retail Property AS ble etablert i 2012. Concilia Retail Property AS er et eiendomsselskap som utvikler, eier og forvalter handelseiendommer i Norge og Sverige. Selskapet har fire ansatte. I tillegg har selskapet inngått samarbeidsavtale med andre fagmiljøer for å sikre nødvendig kompetanse og ressurser.

Ved utgangen av 2020 er selskapet eier eller deleier av ca. 36 000 kvm handelseiendom i Norge og Sverige, med et samlet utbyggingspotensiale på ca. 120 000 kvm. Samtlige eiendommer er ferdig regulert. Selskapet konsoliderte totalbalanse er NOK 245,3 mill. hvorav egenkapitalen er NOK 244,1 mill.

SELSKAPETS PROSJEKTER

Concilia Retail Property AS eier eller deleier følgende selskaper og prosjekter i Norge:

KROKSTAD EIENDOM AS ble ervervet i 2017. Krokstad Senter har et handelsareal på 10 200 kvm, ligger vis av vis Buskerud Storsenter i Nedre Eiker kommune. Krokstad Senter ble realisert i desember 2020.

RETAIL PROPERTY HOLDING AS. Eiendommene er solgt ut av selskapet. Ingen eiendommer i selskapet ved utgangen av 2020. Concilia eierandel 100%.

Concilia Retail Property AS eier eller deleier følgende selskapet og prosjekter i Sverige.

CHARLOTTENBERG HANDELSPARK AB Første byggetrinn er 10 000 kvm og fullt utleid. Byggetrinn 2 er under bygging med ICA Supermarket og Apotek Hjærtat, totalt ca 3.600 kvm. Planlagt butikkåpning oktober 2021. Det er et ytterligere utbyggingspotensiale på ca. 5.500 kvm i byggetrinn 2. Prosjektet eies med 50% av Skips AS Tudor.

TÖCKSFORS HANDELSPARK AB Første byggetrinn er ferdigstilt med ca. 22 000 kvm. Det er et videre utbyggingspotensiale på ca. 33 000 kvm i nye byggetrinn. 75% av dette prosjektet eies av DNB ASA.

STRÖMSTAD HANDELSPARK AB I første byggetrinn er det utviklet et veiserviceanlegg for Circle K og en Max Burger. Det er potensiale for videre utbygging her på 70-80 000 kvm handel. Concilias eierandel er 100 %.

Årsrapport for 2020

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	3, 9	3 892 259	3 628 915
Annen driftsinntekt	3	8 324 579	128 733
Sum driftsinntekter		<u>12 216 838</u>	<u>3 757 648</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	4	6 384 873	6 322 938
Avskrivning	6	27 094	39 500
Annen driftskostnad	4, 5	1 854 418	2 211 109
Sum driftskostnader		<u>8 266 385</u>	<u>8 573 547</u>
Driftsresultat		<u>3 950 453</u>	<u>-4 815 899</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	632 278	556 258
Annen finansinntekt		7 140 245	2 766 511
Nedskrivning av finansielle eiendeler	7	-2 890 000	-13 452 201
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	1 357	980
Annen finanskostnad		942 423	3 180 742
Netto finansposter		<u>9 718 743</u>	<u>13 593 248</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>13 669 196</u>	<u>8 777 349</u>
Årsresultat		<u>13 669 196</u>	<u>8 777 349</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	11	<u>13 669 196</u>	<u>8 777 349</u>

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	6	35 200	26 200
Sum varige driftsmidler		<u>35 200</u>	<u>26 200</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i datterselskap	7, 9	103 039 783	103 149 783
Lån til foretak i samme konsern	8, 9	20 018 643	13 567 565
Investeringer i tilknyttet selskap	7, 9	49 612 308	35 019 825
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	8, 9	<u>24 380 038</u>	<u>90 374 179</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>197 050 772</u>	<u>242 111 352</u>
Sum anleggsmidler		<u>197 085 972</u>	<u>242 137 552</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	8	620 310	955 705
Andre fordringer	8	<u>168 976</u>	<u>420 528</u>
Sum fordringer		<u>789 286</u>	<u>1 376 233</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2	<u>47 384 250</u>	<u>33 681 138</u>
Sum omløpsmidler		<u>48 173 536</u>	<u>35 057 371</u>
Sum eiendeler		<u>245 259 508</u>	<u>277 194 923</u>

Balanse pr. 31. desember

	Note	2020	2019
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Aksjekapital	11, 12	213 860 000	213 860 000
Sum innskutt egenkapital		213 860 000	213 860 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	11	30 222 979	16 553 782
Sum opptjent egenkapital		30 222 979	16 553 782
Sum egenkapital		244 082 979	230 413 782
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		0	45 349 573
Sum annen langsiktig gjeld		0	45 349 573
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		41 283	52 880
Skyldige offentlige avgifter	2	477 741	478 304
Annen kortsiktig gjeld	8, 9	657 505	900 384
Sum kortsiktig gjeld		1 176 529	1 431 568
Sum gjeld		1 176 529	46 781 141
Sum egenkapital og gjeld		245 259 508	277 194 923

31. desember 2020
Billingstad, 18. mars 2021

Vidar Lyhus
styrets leder

Ronnie Egeland
styremedlem

Christen Bakke
styremedlem

Terje Navjord
styremedlem

Alexander Onstad Jørgensen
daglig leder

Noter til regnskapet for 2020

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.

Salgsinntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Fordringer

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

Valuta

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

Skatter

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

Bruk av estimater

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

Noter til regnskapet for 2020

Note 2 - Bankinnskudd

Bundne skattetrekksmidler utgjør	2020 292 734
----------------------------------	------------------------

Note 3 - Salgsinntekter og annen driftsinntekt

<i>Pr. virksomhetsområde</i>	2020	2019
Salgsinntekt	3 868 792	3 652 382
Gevinst ved salg aksjer	8 348 046	105 266
	<u>12 216 838</u>	<u>3 757 648</u>

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

<i>Lønnskostnader</i>	2020	2019
Lønninger	5 052 283	5 144 660
Arbeidsgiveravgift	768 830	807 854
Pensjonskostnader	305 176	298 165
Andre ytelser	258 583	72 259
Sum	<u>6 384 873</u>	<u>6 322 938</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 4 årsverk.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordning tilfredsstiller kravene i denne lov. Selskapet har ikke utbetalt lønn eller annen godtgjørelse til selskapets styre.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Andregodtgjørelser
Daglig leder	1 693 692	98 469

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende: **2020**

Revisjon	40 306
Andre tjenester	44 942

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Noter til regnskapet for 2020

Note 5 - Leieavtaler

Selskapet leier lokaler, årets leie inkludert felleskostnader er kr 963 114.

Note 6 - Varige driftsmidler

	Web sider	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	157 910	157 910
Tilgang kjøpte driftsmidler	36 094	36 094
Utrangering driftsmidler	-157 910	-157 910
Anskaffelseskost 31.12.	36 094	36 094
Akk.avskrivning 31.12.	-894	-894
Balanseført pr. 31.12.	35 200	35 200
Årets avskrivninger	27 094	27 094
Økonomisk levetid	4 år	
Avskrivningsplan	Lineær	

Note 7 - Datterselskap, tilknyttet selskap

Selskap	Kontor	Eier- andel	Resultat 2020	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Strømstad Handespark AS	Billingstad	100 %	818 363	9 977 637	102 049 783
Charlottenberg Handelsp. AB	Charlottenberg	50 %	1 171 363	4 106 236	26 612 308
Skandinaviske Handelsp. AS	Oslo	25 %	-1 233 951	22 994 489	23 000 000
Retail Property Holding AS	Oslo	100 %	-35 517	991 995	990 000
Sum			720 258	38 070 357	152 652 091

Aksjene i Skandinaviske Handesparker AS er totalt nedskrevet med kr 63 505 201. Aksjene i Retail Property Holding AS er nedskrevet med 110 000 i 2020. Resultat og egenkapital i Charlottenberg Handespark AB er oppgitt i NOK (omregnet til kurs per 31.12.20).

Noter til regnskapet for 2020**Note 8 - Mellomværende med selskap i samme konsern, tilknyttet selskap**

Fordringer	2020	2019
Lån til foretak i samme konsern	20 018 643	13 567 565
Lån til tilknyttet selskap	24 380 038	90 374 179
Kundefordringer konsernselskap og tilknyttet selskap	620 310	955 705
Andre kortsiktige fordringer	153 634	396 711
Sum	<u>45 172 625</u>	<u>105 294 160</u>
Gjeld	2020	2019
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	93 042	91 685

Note 9 - Nærstående parter

Selskapet selger tjenester til datterselskap og tilknyttet selskap. Inntekt 2020 kr 3 893 259
Mellomværende med datterselskap og tilknyttet selskap, se note 8.
Renteinntekt og rentekostnad konsernselskap se resultatregnskapet.
Lønn og godtgjørelser daglig leder, styret m.m., se note 4.

Noter til regnskapet for 2020**Note 10 - Skatt**

<i>Beregning av årets skattegrunnlag:</i>	2020	2019
Ordinært resultat før skattekostnad	13 669 197	8 777 349
Permanente forskjeller	6 249	19 558
Nedskrivning og reversering nedskrivning på aksjer	110 000	0
Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-3 000 000	-13 452 201
Regnskapsmessig gevinst realisasjon av aksjer	-8 348 046	-105 266
Endring i midlertidige forskjeller	97	22
Alminnelig inntekt	2 437 497	-4 760 538
Anvendt fremførbart underskudd	-2 437 497	
Årets skattegrunnlag	0	-4 760 538

<i>Oversikt over midlertidige forskjeller</i>	2020	2019
Driftsmidler inkl goodwill	-141	-44
Sum	-141	-44
Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-27 194 205	-29 631 702
Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-27 194 346	-29 631 746
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-27 194 346	-29 631 746
Sum	0	0

Note 11 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	213 860 000	16 553 782	230 413 782
Årsresultat	0	13 669 197	13 669 197
Egenkapital 31.12.	213 860 000	30 222 979	244 082 979

Noter til regnskapet for 2020

Note 12 - 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 %	47 %
Stabekk Eiendom AS	327 200	15 %	15 %
Pett Kjede og Servicekontor AS	400 000	19 %	19 %
Joh Johansson Eiendom AS	400 000	19 %	19 %
Sum	2 138 600	100 %	100 %

Note 13 - Påvirkning av Covid-19

Selskapets virksomhet er i noen grad påvirket av Covid-19, ettersom selskapet har eierinteresser i eiendomsselskaper i Sverige som midlertidig blir påvirket av de stengte grensene. Selskapets styre har ikke satt i verk spesielle tiltak som følge av Covid-19 og Covid-19 påvirker ikke styrets vurdering av forutsetningen om fortsatt drift.

Participants

VIDAR LYHUS Norway

Signed with Norwegian BankID

2021-03-22 15:25:02 UTC

Name returned from Norwegian BankID: Vidar Lyhus

Date

Vidar Lyhus
vl@conceptor.no
+4790929049

Delivery channel: Email

RONNIE EGELAND Norway

Signed with Norwegian BankID

2021-03-22 13:24:08 UTC

Name returned from Norwegian BankID: Ronnie Byhre Egeland

Date

Ronnie Egeland
re@conceptor.no
+4792204864

Delivery channel: Email

TERJE NAVJORD Norway

Signed with Norwegian BankID

2021-03-22 13:42:01 UTC

Name returned from Norwegian BankID: Terje Navjord

Date

Terje Navjord
terje.navjord@kiwi.no
+4790557849

Delivery channel: Email

CHRISTEN BAKKE Norway

Signed with Norwegian BankID

2021-03-22 14:22:23 UTC

Name returned from Norwegian BankID: Christen Bakke

Date

Christen Bakke
christen.bakke@jbbakke.no
+4790995672

Delivery channel: Email

ALEXANDER JØRGENSEN Norway

Signed with Norwegian BankID

2021-03-22 13:49:20 UTC

Name returned from Norwegian BankID: Alexander Jørgensen

Date

Alexander Jørgensen
ajo@concilia.no
+4790563258

Delivery channel: Email