



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 671 068
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: OSLO CITY KJØPESENTER AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Vesterby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		205 315 774	191 395 807
Sum inntekter		205 315 774	191 395 807
Kostnader			
Annen driftskostnad	1,2	14 837 388	17 603 897
Verdiregulering investeringseiendommer	3	47 312 830	50 703 497
Sum kostnader		62 150 218	68 307 394
Driftsresultat		143 165 556	123 088 413
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 387 796	85 157
Annen finansinntekt		8 580	4 916
Sum finansinntekter		3 396 377	90 073
Rentekostnad til foretak i samme konsern		53 137 500	53 137 500
Annen rentekostnad	3	2 000	67 000
Annen finanskostnad		24 833	13 292
Sum finanskostnader		53 164 333	53 217 792
Netto finans		-49 767 956	-53 127 720
Ordinært resultat før skattekostnad		93 397 600	69 960 693
Skattekostnad på ordinært resultat	4	-527 630	-1 135 138
Ordinært resultat etter skattekostnad		93 925 230	71 095 831
Årsresultat		93 925 230	71 095 831
Årsresultat etter minoritetsinteresser		93 925 230	71 095 831
Totalresultat		93 925 230	71 095 831
Overføringer og disponeringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		-36 904 007	-39 017 548



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Avgitt konsernbidrag		95 795 920	75 120 410
Overføring fra annen egenkapital		35 033 317	34 992 969
Sum overføringer og disponeringer		93 925 230	71 095 831



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	2,3	4 503 471 117	4 533 669 042
Sum varige driftsmidler		4 503 471 117	4 533 669 042
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap	5	2 700 000	2 700 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 700 000	2 700 000
Sum anleggsmidler		4 506 171 117	4 536 369 042
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 658 031	2 158 077
Andre fordringer		9 135 611	8 637 655
Konsernfordringer	2	335 762 983	296 317 739
Sum fordringer		353 556 625	307 113 471
Sum omløpsmidler		353 556 625	307 113 471
SUM EIENDELER		4 859 727 742	4 843 482 513
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	65 613 548	65 613 548
Overkurs		429 038 397	429 038 397
Annen innskutt egenkapital		271 781 113	271 781 113
Sum innskutt egenkapital		766 433 058	766 433 058



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		1 713 721 076	1 750 625 083
Annen egenkapital		103 910 024	68 876 707
Sum opptjent egenkapital		1 817 631 100	1 819 501 790
Sum egenkapital		2 584 064 157	2 585 934 847
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	727 364 548	727 892 178
Sum avsetninger for forpliktelser		727 364 548	727 892 178
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	2	1 417 000 000	1 417 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	761 000	3 049 813
Sum annen langsiktig gjeld		1 417 761 000	1 420 049 813
Sum langsiktig gjeld		2 145 125 548	2 147 941 991
Kortsiktig gjeld			
Skyldig offentlige avgifter		3 776 888	1 167 525
Kortsiktig konserngjeld	2	95 824 997	75 151 736
Annen kortsiktig gjeld	3	30 936 152	33 286 414
Sum kortsiktig gjeld		130 538 037	109 605 675
Sum gjeld		2 275 663 585	2 257 547 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 859 727 742	4 843 482 513



**Årsregnskap 2022
for
Oslo City Kjøpesenter AS**

Foretaksnr. 992 671 068

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-37D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



Oslo City Kjøpesenter AS

Årsberetning 2022

Generelt om virksomheten

Selskapet eier og driver kjøpesenteret Oslo City i Oslo Sentrum.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene ble 205,3 mill. kr i år mot 191,4 mill. kr i fjor en økning på 7,3 %.

Verdireguleringen på investeringseiendommen ble -47,3 mill. kr mot -50,7 mill. kr i fjor.

Årsresultatet ble 93,9 mill. kr. mot 71,1 mill. kr i fjor, en endring på 32,1%.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 4859,7 mill. kr, sammenlignet med 4843,5 mill. kr pr 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 53,2 %, sammenlignet med 53,4 % pr. 31.12 i fjor.

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Selskapet har en fordring mot morselskapet per 31.12 i regnskapsåret på 335,8 mill. kr.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Etter styrets mening gir årsregnskapet en rettvisende oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapets økonomiske og finansielle stilling vurderes som god.

Til grunn for antagelsen ligger også at selskapet er en del av kjøpesenterporteføljen til Steen & Strøm. Kjøpesenterporteføljen er preget av god kvalitet, har en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse.

Usikkerhet og fremtidsutsikter

Selskapets eiendom leies ut til handelsvirksomhet. Selskapet er i 2022 og på kort sikt noe påvirket av Covid-19, samt høy inflasjon og endringer i salgsmønster grunnet krigen i Ukraina. Inflasjonen ser ut til å nå et stagnerende punkt, og salgstrendene er fortsatt svært ustabile, og konflikten i Ukraina vedvarer. Selskapet forventer på lang sikt en positiv markedsutvikling.

Generelt sett fortsetter vi å observere en "polarisering" av kjøpesentre, hvor større og godt plasserte kjøpesentre fortsetter å prestere godt.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Ansvarsforsikring for styremedlemmer

Selskapet inngår i Steen & Strøm AS-konsernet, som igjen er et datterselskap i Klepierre SA-konsernet. Selskapets hovedaksjonær, Klepierre SA, har tegnet en ansvarsforsikring for styremedlemmer og ledende ansatte ("Directors and Officers"), som dekker eventuelt sivilrettslig ansvar for styremedlemmer i Klepierre og alle datterselskaper av Klepierre med et beløp opp til MEUR 100. Forsikringen dekker erstatningsansvar og kostnader til forsvar mot eventuelle krav mot de forsikrede.

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-37D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



Oslo City Kjøpesenter AS

Årsberetning 2022

Åpenhetsloven

Selskapet støtter og respekterer beskyttelse av internasjonale menneskerettigheter, tiltak for å sikre tilfredsstillende arbeidsforhold for alle ansatte og tilstreber å sikre at det ikke bidras til brudd på disse rettighetene. En erklæring om foretatte vurderinger og tiltak for å sikre overholdelse av kravene i Åpenhetsloven vil bli gjort tilgjengelig på Steen & Strøm AS sin hjemmeside: www.steenstrom.com.

Likestilling mellom kjønnene

Selskapets styre består av 2 menn. Konsernet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn.

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Steen & Strøm arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering.

Miljørapport

Selskapets virksomhet forurenser i beskjeden grad det ytre miljø. Steen & Strøm har likevel fokus på de miljørelaterte faktorene man kan påvirke ved kommersiell drift av kjøpesentre. Det arbeides spesielt med å redusere sentrenes energiforbruk. Sentrenes avfallshåndtering søkes også stadig forbedret ved å øke sorteringsgraden for å gjenvinne mer av avfallet.

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 93 925 230:

Avgitt konsernbidrag	95 795 920
Overført fond for urealiserte gevinster	-36 904 007
Overføring fra annen egenkapital	35 033 317
Totalt	93 925 230

OSLO, 26. mai 2023

Nils Eivind Risvand
Daglig leder / styremedlem

Bjørn Tjaum
Styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-37D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



Oslo City Kjøpesenter AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		205 315 774	191 395 807
Sum driftsinntekter		205 315 774	191 395 807
Annen driftskostnad	1,2	14 837 388	17 603 897
Sum driftskostnader		14 837 388	17 603 897
Driftsresultat før verdiregulering		190 478 386	173 791 910
Verdiregulering investeringseiendommer	3	(47 312 830)	(50 703 497)
Driftsresultat etter verdiregulering		143 165 556	123 088 413
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		3 387 796	85 157
Annen finansinntekt		8 580	4 916
Rentekostn. til foretak i samme konsern		53 137 500	53 137 500
Annen rentekostnad	3	2 000	67 000
Annen finanskostnad		24 833	13 292
Sum finansinntekter og finanskostnader		(49 767 956)	(53 127 720)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		93 397 600	69 960 693
Skattekostnad på ordinært resultat	4	(527 630)	(1 135 138)
ORDINÆRT RESULTAT		93 925 230	71 095 831
TOTALRESULTAT		93 925 230	71 095 831

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-317D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



Oslo City Kjøpesenter AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Investeringseiendommer	2,3	4 503 471 117	4 533 669 042
Sum varige driftsmidler		4 503 471 117	4 533 669 042
Investeringer i tilknyttet selskap	5	2 700 000	2 700 000
Sum finansielle anleggsmidler		2 700 000	2 700 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 506 171 117	4 536 369 042
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 658 031	2 158 077
Fordringer på konsernselskap	2	335 762 983	296 317 739
Andre fordringer		9 135 611	8 637 655
SUM OMLØPSMIDLER		353 556 625	307 113 471
SUM EIENDELER		4 859 727 742	4 843 482 513

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-317D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



Oslo City Kjøpesenter AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	65 613 548	65 613 548
Overkurs		429 038 397	429 038 397
Annen innskutt egenkapital		271 781 113	271 781 113
Sum innskutt egenkapital		766 433 058	766 433 058
Fond for urealiserte gevinster		1 713 721 076	1 750 625 083
Annen egenkapital		103 910 024	68 876 707
Sum opptjent egenkapital		1 817 631 100	1 819 501 790
SUM EGENKAPITAL		2 584 064 157	2 585 934 847
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Utsatt skatt	4	727 364 548	727 892 178
Sum avsetning for forpliktelser		727 364 548	727 892 178
Langsiktig gjeld til konsernselskap	2	1 417 000 000	1 417 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	3	761 000	3 049 813
Sum annen langsiktig gjeld		1 417 761 000	1 420 049 813
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 145 125 548	2 147 941 991
KORTSIKTIG GJELD			
Skyldig offentlige avgifter		3 776 888	1 167 525
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	2	95 824 997	75 151 737
Annen kortsiktig gjeld	3	30 936 152	33 286 414
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 538 037	109 605 675
SUM GJELD		2 275 663 585	2 257 547 666
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 859 727 742	4 843 482 513

Oslo, 26. mai 2023

Nils Eivind Risvand
Daglig leder / styremedlem

Bjørn Tjaum
Styrets leder

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-317D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



Oslo City Kjøpesenter AS

Kontantstrømoppstilling

	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	93.397.600	69.960.693
+/- Verdijustering investeringseiendommer	47.312.830	50.703.497
+/- Endring i kundefordringer	-6.499.954	1.577.093
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-459.648	-28.097.042
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	133.750.828	94.144.242
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-19.164.948	-20.522.498
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-19.164.948	-20.522.498
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Avgitt konsernbidrag	-75.120.410	-107.221.674
Endring på konsernkonto	-39.465.469	33.599.930
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-114.585.879	-73.621.743
Netto endring i likvidier i løpet av året	-	-
+ Beholdning av kontanter 01.01.	-	-
= Kontantbeholdning 31.12.	-	-
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	-	-
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	-	-

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-317D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



Oslo City Kjøpesenter AS

Oppstilling av endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	65.613.548	429.038.397	271.781.113	1.789.642.631	33.883.738	2.589.959.427
Konsernbidrag	-	-	-	-	-75.120.410	-75.120.410
Totalresultat	-	-	-	-39.017.548	110.113.379	71.095.831
Egenkapital 31.12.2021	65.613.548	429.038.397	271.781.113	1.750.625.083	68.876.707	2.585.934.847
Egenkapital 01.01.2022	65.613.548	429.038.397	271.781.113	1.750.625.083	68.876.707	2.585.934.847
Konsernbidrag	-	-	-	-	-95.795.920	-95.795.920
Totalresultat	-	-	-	-36.904.007	130.829.237	93.925.230
Egenkapital 31.12.2022	65.613.548	429.038.397	271.781.113	1.713.721.076	103.910.024	2.584.064.157

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-37D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



Oslo City Kjøpesenter AS

Noter 2022

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til Forskrift om forenklet IFRS norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i historisk kost regnskap med unntak av investeringseiendommer som er vurdert til virkelig verdi.

Anvendte forenklinger

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:
- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skatten resultatføres i samsvar med IAS 12.57A som etter full IFRS hvor skattekonsekvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld.
- IAS 16 nr. 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig.

Selskapets driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra investeringseiendommer. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieperioden. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på samme måte.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med unntak investeringseiendommer. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til virkelig verdi på opptakstidspunktet og til amortisert kost i etterfølgende perioder.

Investeringseiendommer

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi er vurdert til en estimert verdi i en transaksjon mellom uavhengige parter, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av et uavhengig foretak som er kvalifisert og har ustrakt erfaring med området og typen eiendommer som verdsettes. Modellen har en inntjeningsbasert tilnærming, og er en DCF (Discounted Cash Flow) modell som tar utgangspunkt i prognoser for de fremtidige netto kontantstrømmene som den enkelte eiendom forventes å generere.

Noter for Oslo City Kjøpesenter AS

Organisasjonsnr. 992671068

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-3I7D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



Oslo City Kjøpesenter AS

Noter 2022

Vurderingen tar utgangspunkt i observerte markedspriser, eksisterende leiekontrakter og avkastningskrav.

Avkastningskravet fastsettes for hver eiendom med utgangspunkt i en langsiktig, risikofri rente med tillegg av en risikojustering. Risikojusteringen foretas ut fra en vurdering av geografiske forhold, beliggenhet, senterets/eiendommens standard, leietakernes soliditet og leiekontraktenes varighet. Der sammenlignbare, faktiske transaksjoner er gjennomført, vurderes avkastningskravet som er benyttet ved disse.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Når en investeringseiendom blir reklassifisert til en driftsrelatert eiendel, vil virkelig verdi på datoen for reklassifisering bli kostprisen til eiendelen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

IFRS 16 Leieavtaler

Selskapet implementerte IFRS 16 Leieavtaler med virkning fra 1. januar 2019. Den nye standarden medfører at de fleste leieavtaler (innleie til selskapet) skal balanseføres. I henhold til den nye standarden blir en eiendel (rett til bruk av leid eiendel) og en finansiell forpliktelse (leiebetaling) balanseført. Eneste unntak fra balanseføring er for kortsiktige leieavtaler (under et år) og leieavtaler med lav verdi. IFRS 16 medfører vesentlige endringer i regnskapføring for leietaker, mens regnskapføring for utleier ikke blir vesentlig endret. Selskapets virksomhet består hovedsakelig i å leie ut forretningslokaler. Som utleier ble ikke selskapet vesentlig påvirket av at IFRS 16 ble tatt i bruk. Selskapet har implementert IFRS 16 ved bruk av modifisert retrospektiv metode. Dette innebærer en full gjennomgang av alle innleieavtaler med beregning av rett til bruk eiendeler og tilhørende leieforpliktelser. Selskapet har valgt å beregne nåverdien av rett til bruk eiendeler regnet fra implementeringstidspunktet.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. Selskapet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen.

Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Inntektskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22 % på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Noter for Oslo City Kjøpesenter AS

Organisasjonsnr. 992671068

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-317D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



Oslo City Kjøpesenter AS

Noter 2022

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen.

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

Egenkapital

Gjeld og egenkapital

Finansielle instrumenter er klassifisert som gjeld eller egenkapital i overensstemmelse med den underliggende økonomiske realiteten.

Fond for urealiserte gevinster

Dette fondet inneholder den samlede nettoøkning i virkelig verdi av anleggsmidler som er oppskrevet utover anskaffelseskost.

Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav. En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilflyte selskapet.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-317D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK

Noter for Oslo City Kjøpesenter AS

Organisasjonsnr. 992671068



Oslo City Kjøpesenter AS

Noter 2022

Note 1 - Honorarer

Selskapet er administrert av Steen & Strøm AS og har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt honorarer eller ytet lån eller sikkerhetsstillelse til styremedlemmer. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkludert forholdsmessig merverdiavgift):

	I år	I fjor
Revisjon	88 700	87 100
Totalt	88 700	87 100

Note 2 - Konsernmellomværende og garantier

Fordringer og gjeld til konsernselskaper inngår med følgende beløp i regnskapspostene:

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Kundefordringer	-9 694	10 532
Konsernkonto	335 772 676	296 307 207
Sum fordringer	335 762 983	296 317 739
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	95 795 920	75 120 410
Annen kortsiktig gjeld	29 077	31 327
Annen langsiktig gjeld	1 417 000 000	1 417 000 000
Sum gjeld	1 512 824 997	1 492 151 737

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd. Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer/gjeld på morselskapet.

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for deler av konsernets pantegjeld.

Selskapet kjøper konserninterne tjenester fra morselskapet knyttet til eiendomsforvaltning og administrasjon. I 2022 er det kjøpt tjenester for kr 10 855 028.

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-317D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



Oslo City Kjøpesenter AS

Noter 2022

Note 3 - Investerings eiendommer

Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi:

	2022	2021
Virkelig verdi 01.01	4 530 100 000	4 559 600 000
Tilgang	19 164 948	20 522 498
Avgang		
Verdiregulering	-47 312 830	-50 022 497
Virkelig verdi 31.12	4 501 952 118	4 530 100 000

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Akkumulert verdiregulering per 2022 er kr 2 197 078 302 mot kr 2 244 391 132 per 2021.

Inkludert i regnskapslinjen Investerings eiendommer er også rett til bruk eiendeler iht IFRS 16, regnskapsført til virkelig verdi, som spesifisert under:

	2022	Leie fast eiendom 2021
Virkelig verdi 01.01.	3 569 042	4 250 042)
Verdiregulering	0	-681 000
Verdijustering fra kontraktsendringer	- 2 050 043	0
Virkelig verdi 31.12.	1 518 999	3 569 042

Selskapet leier fast eiendom. Leieperioden er 8 år.

Gjeldsposter:

Under gjeld er det oppført følgende gjeldsposter knyttet til fremtidige leieforpliktelse for leie av den faste eiendommen:

	2022	2021
Øvrig langsiktig gjeld	761 000	3 049 813
Annen kortsiktig gjeld (1. års avdrag)	759 999	519 229
Sum gjeldsposter rett til bruk av eiendeler	1 520 999	3 569 042

Rentekostnad på leieforpliktelse i år er kr 2 000

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-317D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



Oslo City Kjøpesenter AS

Noter 2022

Note 4 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattekostnad: **2022**

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+ endring i utsatt skatt (bokført)	527 630
= Ordinær skattekostnad	527 630

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: **2022**

Resultat før skattekostnader	93 397 600
Endring i midlertidige forskjeller	2 398 320
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	
Ytet konsernbidrag	-95 795 920
Inntekt	0

Betalbar skatt i balansen består av:

= Betalbar skatt i balansen	0
------------------------------------	----------

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	3 310 353 537	3 314 886 091
+ Utestående fordringer	-4 149 045	-6 285 279
+ Leasingavtaler (ikke skattemessig aktivert)	-2 000	0

Sum positive skatteøkende forskjeller	3 310 353 537	3 314 886 091
Sum negative skatteøkende forskjeller	4 151 045	6 285 279

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel **3 306 202 492** **3 308 600 812**
Skattesats 22 % 22 %

Balanseført utsatt skatt **727 364 548** **727 892 178**

Avstemming av skattekostnad mot resultat før skatt

	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		527 630
Resultat før skattekostnad	93 397 600	20 547 472
Differanse		21 075 102

Som består av

Skatt på konsernbidrag	21 075 102
-------------------------------	-------------------

Noter for Oslo City Kjøpesenter AS

Organisasjonsnr. 992671068

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-317D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



Oslo City Kjøpesenter AS

Noter 2022

Note 5 - Investeringer i tilknyttet selskap

Firma (kontorsted)	Balanseført Verdi	Eier- og stemmeandel
Sameiet Oslo City (Oslo)	2 700 000	45 %
Totalt	2 700 000	

Investering i tilknyttet selskap er bokført etter kostmetoden.

Selskapets navn	Egenkapital	Resultat
Sameiet Oslo City	4 000 000	0

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet er et heleid datterselskap av Steen & Strøm AS, foretaksnummer 962 073 182.

Selskapet har 65 613 548 aksjer hver pålydende kr 1,-, samlet aksjekapital utgjør kr 65 613 548. Selskapet har kun ordinære aksjer.

Fullstendig konsernregnskap kan fås utlevert hos Steen & Strøm AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo.

Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-3I7D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK



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."

Nils Eivind Risvand

Daglig leder

Serienummer: 9578-5999-4-1243462

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-05-26 10:59:59 UTC



Nils Eivind Risvand

Styremedlem

Serienummer: 9578-5999-4-1243462

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-05-26 10:59:59 UTC



Bjørn Tjaum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1174667

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-05-26 11:01:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EPOMK-3I7D6-IZDPK-YF8Q4-2TTY5-PH3JK

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>



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Oslo City Kjøpesenter AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oslo City Kjøpesenter AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: LY2P2-OLWDP-4PV4G-8U7C1-CV1DT-ATZPP



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Oslo City Kjøpesenter AS

mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

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 vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, 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 internkontroll.
- 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 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 tvil av betydning 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 modifiserer 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 rettviseende bilde.

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

Oslo, 26. mai 2023
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor

Perneo Dokumentnøkkel: LY2P-OLWDP-4PV4G-8U7C1-CV1DT-ATZPP



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."

Sylvi Annie Bjørnslett

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-3038615

IP: 217.173.xxx.xxx

2023-05-31 07:34:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LY2P2-OLWDP-4PV4G-8U7C1-CV1DT-AT2ZP

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>