



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 516 008  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CITYCON STOVNER EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Verkstedveien 1  
0277 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Kristian S. Toft  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.01.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 17.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt	1	70 337 492	76 141 941
Annen driftsinntekt		9 697 108	6 311 680
<b>Sum inntekter</b>		<b>80 034 600</b>	<b>82 453 621</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		522 128	-399 793
Avskrivning på varige driftsmidler	2	22 868 538	22 144 343
Annen driftskostnad	1,3	21 266 761	17 882 095
<b>Sum kostnader</b>		<b>44 657 427</b>	<b>39 626 645</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>35 377 173</b>	<b>42 826 976</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		-10 594	1 338
Annen renteinntekt		6 000	3 720
Annen finansinntekt			10 932
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>-4 594</b>	<b>15 991</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	10 456 029	9 365 418
Annen rentekostnad		388	2 026
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 456 417</b>	<b>9 367 444</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-10 461 011</b>	<b>-9 351 453</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>24 916 162</b>	<b>33 475 522</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 462 221	7 341 679
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>19 453 941</b>	<b>26 133 844</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>19 453 941</b>	<b>26 133 844</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>19 453 941</b>	<b>26 133 844</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag	5	12 152 806	21 188 939



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overføringer annen egenkapital	5	7 301 135	4 944 904
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>19 453 941</b>	<b>26 133 844</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	2,6	49 712 270	49 712 270
Bygninger og annen fast eiendom	2,6	505 462 022	518 389 518
Bygg/anlegg under utførelse	2	10 225 962	6 863 249
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	187 677	974 732
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>565 587 931</b>	<b>575 939 768</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		367 622	
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>367 622</b>	
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>565 955 553</b>	<b>575 939 768</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 010 701	2 222 257
Andre kortsiktige fordringer	8	712 615	1 325 949
Konsernfordringer	7	10 150 024	22 152 628
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 873 340</b>	<b>25 700 833</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			618 995
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>618 995</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 873 340</b>	<b>26 319 828</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>584 828 893</b>	<b>602 259 596</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,9	29 750 000	29 750 000
Overkurs	5	71 400 000	71 400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>101 150 000</b>	<b>101 150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	82 298 728	74 997 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>82 298 728</b>	<b>74 997 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>183 448 728</b>	<b>176 147 592</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	15 934 430	16 341 122
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>15 934 430</b>	<b>16 341 122</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6,7	320 897 124	330 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	452 087	91 849
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>321 349 211</b>	<b>330 091 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>337 283 641</b>	<b>346 432 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 522 181	792 404
Betalbar skatt	4	2 441 199	1 461 374
Skyldig offentlige avgifter		723 803	3 042 883
Kortsiktig konserngjeld	7	43 404 588	69 078 725
Annen kortsiktig gjeld	8	9 004 752	5 303 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 096 524</b>	<b>79 679 032</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>401 380 165</b>	<b>426 112 003</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>584 828 893</b>	<b>602 259 596</b>



## Årsregnskap 2021

for

## Citycon Stovner Eiendom AS

Organization number 933516008

**Utarbeidet av:**

Columbi Regnskap & Rådgivning AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Tykkemyr 27  
1597 MOSS  
Organisasjonsnr. 914445426

Assently: c32ea4c232449f254472f7d77d753dac4e5c7663e170836188018c8dc1033f742e40c3056f9c8450f9e98301291c23c0475910b8e9f38b2ab941d1db82d381f5



Citycon Stovner Eiendom AS

## Årsberetning 2021

### Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Stovner Senter, Stovner Senter 3 i Oslo kommune. Selskapets forretningskontor er i Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo Kommune.

### Selskapets virksomhet

Selskapets virksomhet er kjøp, ledelse, forvaltning og utvikling av fast eiendom, herunder deltagelse i andre selskaper.

### Utvikling i resultat og stilling

	2021	2020	2019
Driftsinntekter	80 034 600	82 453 621	86 330 739
Driftsresultat	35 377 173	42 826 976	55 484 900
Årsresultat	19 453 941	26 133 844	32 772 607
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Balansesum	584 828 893	602 259 596	597 632 097
Egenkapital	183 448 728	176 147 592	171 202 688
Egenkapitalprosent	31,4 %	29,2 %	28,6 %

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra kr 82 453 621 i fjor til kr 80 034 600 i år, en endring på -2,9 %. Årsresultatet ble kr 19 453 941 mot kr 26 133 844 i fjor, en endring på -25,6 %.

Årets resultat er i henhold til forventet og planlagt utvikling.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet. Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

### Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede. I løpet av 2021 har Norge vært preget av Covid-19. De forretningsmessige implikasjonene av utbruddet har vært begrensninger i selskapets driftsinntekter og resultat. De langsiktige konsekvensene for selskapets fremtidige driftsinntekter er fortsatt usikre. Pr dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.

Styret ser ikke forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko. Leieinntektene for Citycon Stovner Eiendom AS ble i 2021 kr 70,34 mill, hvilket er en endring på kr -5,80 mill.

Selskapet anser egenkapitalandelen på 31,4 % som innenfor det intervallet som selskapets ledelse anser som akseptabelt.

Det er styrets oppfatning at årsregnskapet gir ett rettvise bilde av selskapets eierandeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

### Likviditet

Selskapet er en del av Citycons konsernkontoordning, og er dermed sikret likviditet gjennom denne.

### Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.



Citycon Stovner Eiendom AS

## Årsberetning 2021

### Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det er styrets vurdering at det ikke er behov for å iverksette særskilte tiltak for å fremme formålet i likestillings- og diskrimineringsloven.

### Styreforsikring

Det er tegnet ansvarsforsikring for alle styremedlemmer i selskapet.

### Miljørapport

Styret er ikke kjent med at virksomheten medfører noen risiko for forurensing av det ytre miljø. Selskapet påvirker det ytre miljø gjennom bygging og drift av fast eiendom. Energieffektivisering og avfallshåndtering er en integrert del av virksomheten, både av miljømessige og kommersielle grunner, og virksomheten har forpliktet seg til internasjonale standarder som Breeam Nor, Breeam Nor in Use og ISO 14001. Selskapet har løpende fokus på måling og registrering av energiforbruk, transport, kildesortering og avfallshåndtering, vannforbruk og IK/HMS-forhold.

### Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 19 453 941:

Avgitt konsernbidrag	12 152 806
Overføring annen egenkapital	7 301 135
<b>Totalt</b>	<b>19 453 941</b>

OSLO 05.01.2023

Ole Kristian Sjømæling Toft  
Styrets leder

Alexander Bromnes  
Daglig leder / Styremedlem

Håkon Tuv Dalland  
Styremedlem



## Citycon Stovner Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	1	70 337 492	76 141 941
Annen driftsinntekt		9 697 108	6 311 680
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>80 034 600</b>	<b>82 453 621</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		522 128	(399 793)
Avskrivning på varige driftsmidler	2	22 868 538	22 144 343
Annen driftskostnad	1,3	21 266 761	17 882 095
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>44 657 427</b>	<b>39 626 645</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>35 377 173</b>	<b>42 826 976</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		(10 594)	1 338
Annen renteinntekt		6 000	3 720
Annen finansinntekt		0	10 932
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>(4 594)</b>	<b>15 991</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1	10 456 029	9 365 418
Annen rentekostnad		388	2 026
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 456 417</b>	<b>9 367 444</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(10 461 011)</b>	<b>(9 351 453)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>24 916 162</b>	<b>33 475 522</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	5 462 221	7 341 679
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>19 453 941</b>	<b>26 133 844</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>19 453 941</b>	<b>26 133 844</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	12 152 806	21 188 939
Overføringer annen egenkapital	5	7 301 135	4 944 904
<b>SUM OVERF. OG DISP.</b>		<b>19 453 941</b>	<b>26 133 844</b>



Citycon Stovner Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	2,6	49 712 270	49 712 270
Bygninger og annen fast eiendom	2,6	505 462 022	518 389 518
Bygg/anlegg under utførelse	2	10 225 962	6 863 249
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	187 677	974 732
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>565 587 931</b>	<b>575 939 768</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		367 622	0
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>367 622</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>565 955 553</b>	<b>575 939 768</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 010 701	2 222 257
Fordringer på konsernselskap	7	10 150 024	22 152 628
Andre kortsiktige fordringer	8	712 615	1 325 949
<b>Sum fordringer</b>		<b>18 873 340</b>	<b>25 700 833</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	618 995
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>18 873 340</b>	<b>26 319 828</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>584 828 893</b>	<b>602 259 596</b>

Årsregnskap for Citycon Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: c32ea4c232449f254472f7d77d753dac4e5c7663e170836188018c8dc1033f742e40c3056f9c8450f9e98301291c23c0475910b8e9f38b2ab941d1db82d381f5



## Citycon Stovner Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,9	29 750 000	29 750 000
Overkurs	5	71 400 000	71 400 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>101 150 000</b>	<b>101 150 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	82 298 728	74 997 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>82 298 728</b>	<b>74 997 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>183 448 728</b>	<b>176 147 592</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	15 934 430	16 341 122
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>15 934 430</b>	<b>16 341 122</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6,7	320 897 124	330 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	6	452 087	91 849
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>321 349 211</b>	<b>330 091 849</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>337 283 641</b>	<b>346 432 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		8 522 181	792 404
Betalbar skatt	4	2 441 199	1 461 374
Skyldig offentlige avgifter		723 803	3 042 883
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	43 404 588	69 078 725
Annen kortsiktig gjeld	8	9 004 752	5 303 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>64 096 524</b>	<b>79 679 032</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>401 380 165</b>	<b>426 112 003</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>584 828 893</b>	<b>602 259 596</b>

OSLO 05.01.2023

Ole Kristian Sjømæling Toft  
Styrets lederAlexander Bromnes  
Daglig leder / StyremedlemHåkon Tuv Dalland  
Styremedlem



Citycon Stovner Eiendom AS

## Noter 2021

### Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Stovner Senter som ligger på Stovner i Oslo kommune. Selskapets forretningskontor er i Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo Kommune.

### Regnskapsprinsipper

Alle tall er oppgitt i hele norske kroner, regnskap er avlagt for perioden 01.01 - 31.12

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives som hovedregel lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Leietakertilpasninger aktiveres og periodiseres over leiekontraktens løpetid. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

### Datterselskaper

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

### 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.

### Inntektsføringer

Inntektsføringer av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i kjøpesenteret Stovner Senter.

### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. For beregningen er det benyttet 22 % i 2021 og 2020. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Noter for Citycon Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: c32ea4c232449f254472f7d77d753dac4e5c7863e170836188018c6dc1033f742e40c3056f9c8450f9e98301291c23c0475910b8e9f38b2ab941d1db82d381f5



Citycon Stovner Eiendom AS

## Noter 2021

### **Obligatorisk tjenstepensjon**

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er derved ikke forpliktet til å innføre ordning om obligatorisk tjenstepensjon.

### **Konsernforhold**

Citycon Stovner Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Citycon Oyj. Konsolidering er gjennomført av Citycon Oyj, og konsernregnskap kan utleveres ved henvendelse til Citycon Norway AS, Verkstedveien 1, 0277 Oslo.

Noter for Citycon Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: c32ea4c232449f254472f7d77d753dac4e5c7863e170836188018c6dc1033f742e40c3056f9c8450f9e98301291c23c0475910b8e9f38b2ab941d1db82d381f5



## Citycon Stovner Eiendom AS

## Noter 2021

## Note 1 - Nærstående parter

Selskapet har transaksjoner med andre 100% eide selskaper i konsernet Citycon OYJ. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjoner er foretatt som følger.

Transaksjoner med nærstående parter	2021	2020
Konsernint. kostnader - innleid senterledelse	17 532	674 839
Gårdeiers andel felleskostnad	8 745 766	7 686 462
Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap	3 113 989	4 176 814
Administrasjonshonorar - konsernintern	622 798	0
Kjøp av andre konserninterne tjenester	2 042 267	0
Renteinntekter, bank konsernkonto	10 594	-1 338
Rentekostnad, konsern	372	4 508 757
Rentekostnad, konsernlån	10 455 657	3 060 975
Rentekostnad bank, konsernkonto	0	1 795 687
Utleie av kontor/lager/parkering til datterselskap	-297 618	-295 500

## Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Bygg/anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
<b>2021</b>					
Anskaffelseskost pr. 1/1	49 712 270	751 424 013	6 363 249	2 709 520	810 709 052
+ Tilgang	0	9 153 988	550 213	0	9 704 201
- Avgang	0	0	0	0	0
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>49 712 270</b>	<b>760 578 001</b>	<b>7 413 462</b>	<b>2 709 520</b>	<b>820 413 253</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	233 034 495	0	1 734 789	234 769 284
+ Ordinære avskrivninger	0	22 081 483	0	787 055	22 868 538
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>0</b>	<b>255 115 978</b>	<b>0</b>	<b>2 521 844</b>	<b>257 637 822</b>
<b>Balansført verdi pr 31/12</b>	<b>49 712 270</b>	<b>505 462 022</b>	<b>7 413 462</b>	<b>187 677</b>	<b>562 775 431</b>
<b>2020</b>					
Balansført verdi pr. 1/1	49 712 270	535 656 664	2 884 661	1 485 005	589 738 600
Endring	0	-17 267 146	3 978 588	-510 273	-13 798 832
<b>Balansført verdi pr 31/12</b>	<b>49 712 270</b>	<b>518 389 518</b>	<b>6 863 249</b>	<b>974 732</b>	<b>575 939 769</b>

## Avskrivingssatser

Selskapets driftsmidler blir avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid. Bygninger og annen fast eiendom har blitt avskrevet over 100 år frem til 31.12.2019, men er endret til 50 år fra og med 01.01.2020. Ny levetid er beregnet fra opprinnelig anskaffelsesdato. Restsaldo pr 01.01.2020 blir avskrevet lineært over ny gjenværende levetid. For faste tekniske installasjoner er forventet levetid endret fra 100 år til 25 år fra og med 01.01.2020. På samme måte som for Bygninger og annen fast eiendom blir restsaldo pr 01.01.2020 avskrevet lineært over ny forventet levetid. Driftsløsøre, inventar, verktøy mm blir avskrevet over 5 år. Anlegg under utførelse samt tomter er ikke gjenstand for avskrivninger.



Citycon Stovner Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte mm.

#### Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet, det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

#### Lån til ansatte / nærstående

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån eller sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Daglig leder samt styremedlemmer er ansatt i annet selskap i konsernet og lønnes der.

#### Revisor

Påløpt honorar til revisor: kr 50 659 ekskl. mva.

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 50 659 ekskl. mva.

Kostnadsført honorar for andre tjenester fra revisor: kr 0 ekskl. mva.

Noter for Citycon Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: c32ea4c232449f254472f7d77d753dac4e5c7863e170836188018c6dc1033f742e40c3056f9c8450f9e98301291c23c0475910b8e9f38b2ab941d1db82d381f5



## Citycon Stovner Eiendom AS

### Noter 2021

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	2 441 199	1 461 374
Skatteeffekt av konsernbidrag	3 427 714	5 976 368
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-406 692	-96 063
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>5 462 221</b>	<b>7 341 679</b>

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnader	24 916 162	33 475 522
Permanente og andre forskjeller	-87 882	-104 258
Endring i midlertidige forskjeller	1 848 601	436 651
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-15 580 520	-27 165 307
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>11 096 361</b>	<b>6 642 608</b>

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
+Driftsmidler inkl. goodwill	82 153 705	84 769 134
+Utestående fordringer	284 411	-615 225
+Gevinst- og tapskonto	531 234	664 042
-Avskåret rentefradrag til fremføring	10 540 121	0
<b>Sum positive skatteøkende forskjeller</b>	<b>82 969 350</b>	<b>85 433 176</b>
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>10 540 121</b>	<b>11 155 346</b>

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	72 429 229	74 277 830
<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>15 934 430</b>	<b>16 341 122</b>

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt	2021	2020
<b>Resultat før skatt</b>	<b>24 916 162</b>	<b>33 475 522</b>
22 % av resultat før skatt	5 481 556	7 364 615
Permanente forskjeller 22 %	-19 334	-22 937
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>5 462 221</b>	<b>7 341 679</b>
Effektiv skattesats i %	22 %	22 %



## Citycon Stovner Eiendom AS

### Noter 2021

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2021	29 750 000	71 400 000	0	74 997 592	176 147 592
Årets resultat				19 453 941	19 453 941
Avgitt konsernbidrag				-12 152 806	-12 152 806
<b>Pr 31/12/2021</b>	<b>29 750 000</b>	<b>71 400 000</b>	<b>0</b>	<b>82 298 728</b>	<b>183 448 728</b>
Pr 1/1/2020	29 750 000	71 400 000	0	70 052 688	171 202 688
Årets resultat*				4 944 904	4 944 904
<b>Pr 31/12/2020</b>	<b>29 750 000</b>	<b>71 400 000</b>	<b>0</b>	<b>74 997 592</b>	<b>176 147 592</b>

\* For 2020 er mottatt / avgitt konsernbidrag inkludert i Årets resultat.

#### Fortsatt drift

I løpet av 2021 har Norge vært preget av Covid-19. De forretningsmessige implikasjonene av utbruddet har vært begrensninger ift selskapets driftsinntekter og resultat. De langsiktige konsekvensene for selskapets fremtidige driftsinntekter er fortsatt usikker. Pr dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.

#### Note 6 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

##### Langsiktig gjeld

	2021	2020
Annen langsiktig gjeld	452 087	91 849
Langsiktig konsern gjeld	320 897 124	330 000 000
<b>Sum</b>	<b>-321 349 211</b>	<b>-330 091 849</b>

##### Bokført verdi av pantsatte verdier

	2021	2020
Tomt	49 712 270	49 712 270
Bygninger og annen fast eiendom	505 462 022	518 389 518
<b>Sum</b>	<b>555 174 292</b>	<b>568 101 787</b>

Pantsatte eiendeler er solidarisk pantsatt sammen med eiendeler (all fast eiendom) i søsterselskap som realkausjon for gjeld i morselskapet.



## Citycon Stovner Eiendom AS

### Noter 2021

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Konsernbank	10 150 024	22 018 700
Kundefordringer	0	133 928
<b>Sum fordringer</b>	<b>10 150 024</b>	<b>22 152 628</b>

#### Gjeld

Konsernbank	51 754	0
Leverandørgjeld	27 772 314	1 710 339
Årets avsatte konsernbidrag	15 580 520	27 165 307
Annen kortsiktig gjeld	0	40 203 079
Annen langsiktig gjeld	320 897 124	330 000 000
<b>Sum gjeld</b>	<b>364 301 712</b>	<b>405 721 333</b>

Selskapet er solidarisk deltaker i Citycon Holding AS' konsernkontoavtale. Det løper ingen avtaler med banken om kreditt på hovedkonto (kassakredittavtale).

Langsiktig gjeld blir renteberegnet med 4,1 % p.a

#### Note 8 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer	0	96 204
Påløpt leieinntekt	712 615	816 966
Mva	0	412 778
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>712 615</b>	<b>1 325 949</b>

Forskudd fra kunder	1 026 418	0
Påløpte renter	2 198 234	1 590 359
Forskuddsbetalt renteinntekter	0	13 200
Annen kortsiktig gjeld	5 780 100	3 700 087
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>9 004 752</b>	<b>5 303 646</b>



Citycon Stovner Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 59500 aksjer pålydende kr. 500 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr. 29 750 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Citycon Norway AS	998943078	59500	100,00 %

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.

Noter for Citycon Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: c32ea4c232449f254472f7d77d753dac4e5c7863e170836188018c6dc1033f742e40c3056f9c8450f9e98301291c23c0475910b8e9f38b2ab941d1db82d381f5



## Citycon Stovner Eiendom AS

## Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad		24 916 162	33 475 522
- Periodens betalte skatt		1 461 374	0
+ Ordinære avskrivninger		22 868 538	22 144 343
+/- Endring i kundefordringer		(5 654 516)	999 861
+/- Endring i leverandørgjeld		33 791 752	(1 419 305)
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		(26 287 289)	(96 896 454)
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		<b>48 173 273</b>	<b>(41 696 033)</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		12 516 701	8 345 512
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler		0	(110 000)
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		367 622	0
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		<b>(12 884 323)</b>	<b>(8 235 512)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		8 742 638	(90 065 599)
+/- Inn-/Utbetalinger av konsemdrag		(27 165 307)	(39 647 843)
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		<b>(35 907 945)</b>	<b>50 417 756</b>
= Netto endring i kontanter mv		<b>(618 995)</b>	<b>486 212</b>
= Kontantbeholdning 31.12.		<b>0</b>	<b>618 995</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		0	618 995
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		<b>0</b>	<b>618 995</b>

Kontantstrømoppstilling for Citycon Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: c32ea4c232449f254472f7d77d753dac4e5c7863e170836188018c6dc1033f742e40c3056f9c8450f9e98301291c23c0475910b8e9f38b2ab941d1db82d381f5



The following documents were signed Friday, January 6, 2023



Skattemelding og årsregnskap 2021 -  
Citycon Stovner Eiendom AS versjon 4.pdf  
(118507 byte)  
SHA-512: cb54307449c4906c63874befa9cbb9fdcc96  
0a0ff76a6add75ca2198abb5eae6efe5ed68aaacef505a  
4d2d438642f753f2dd1eac20f6e7b470cbe9ee202d00f

### Signatures

1/6/2023 5:16:02 PM (CET)



Alexander Bromnes, Citycon

alexander.bromnes@citycon.com  
+4793888135  
Signed with SMS

1/6/2023 5:42:47 PM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Citycon

haakon.dalland@citycon.com  
+4741650605  
Signed with SMS

1/6/2023 5:54:05 PM (CET)



Ole Kristian Toft, Citycon

ole.toft@citycon.com  
+4793880411  
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



Skattemelding og årsregnskap 2021 Citycon Stovner Eiendom AS versjon 4

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.  
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
c32ea4c232449f254472f7d7d753dac4e5c7663e170836188018c6dc1033f742e40c3056f9c8450f9e98301291c23c0475910b8e9f38b2ab941d1db82d381  
f5



#### About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Havnegata 9, 7010 Trondheim  
Postboks 1299 Pirseneteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Citycon Stovner Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Stovner Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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.

### Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

### 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:



Building a better  
working world

- 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 om årsregnskapet. 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 06. Januar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo document key: 6YL77-FVMU7-3MEGJ-HOGDZ-87K14-35MGS



# 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."

## Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 88.90.xxx.xxx

2023-01-06 18:16:29 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6YL77-FVIMU7-3MEGJ-HOGDZ-87K14-35MGS

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/validate>