



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	980 145 255
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CITYCON HERKULES EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Verkstedveien 1 0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	27.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 10.01.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		237 341	
Leieinntekt	9	99 198 423	99 978 497
Annen driftsinntekt		661 802	1 132 738
Sum inntekter		100 097 565	101 111 235
Kostnader			
Varekostnad		2 375	
Avskrivning på varige driftsmidler	3	25 976 536	13 033 470
Annen driftskostnad	6,9	13 643 464	10 094 907
Sum kostnader		39 622 376	23 128 377
Driftsresultat		60 475 190	77 982 858
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4,9	407 003	1 148 061
Annen renteinntekt		5 628	10 988
Annen finansinntekt			-3 248
Sum finansinntekter		412 631	1 155 801
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4,9	3 923 090	4 447 071
Annen rentekostnad		2 083	152
Annen finanskostnad		577	
Sum finanskostnader		3 925 750	4 447 223
Netto finans		-3 513 118	-3 291 422
Ordinært resultat før skattekostnad		56 962 071	74 691 436
Skattekostnad på ordinært resultat	1	12 531 655	16 432 115
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 430 416	58 259 320
Årsresultat		44 430 416	58 259 320
Årsresultat etter minoritetsinteresser		44 430 416	58 259 320



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	2,4	49 004 332	52 065 174
Overføringer annen egenkapital	2	-4 573 916	6 194 147
Sum overføringer og disponeringer		44 430 416	58 259 320



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3,5	92 479 947	92 479 947
Bygninger og annen fast eiendom	3,5	656 100 071	672 908 804
Bygg/anlegg under utførelse	3	915 733	8 673 776
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	66 903	112 074
Sum varige driftsmidler		749 562 653	774 174 601
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap			769 547
Sum finansielle anleggsmidler			769 547
Sum anleggsmidler		749 562 653	774 944 148
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		986 846	2 564 607
Andre fordringer	8	2 491 382	1 314 148
Konsernfordringer	4,9		73 214 824
Sum fordringer		3 478 229	77 093 579
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 290 687	105
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 290 687	105
Sum omløpsmidler		4 768 916	77 093 684
SUM EIENDELER		754 331 569	852 037 832

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,7	120 000 000	120 000 000
Overkurs	2	446 212 978	446 212 978
Sum innskutt egenkapital		566 212 978	566 212 978
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	39 431 861	44 005 777
Sum opptjent egenkapital		39 431 861	44 005 777
Sum egenkapital		605 644 839	610 218 755
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	40 301 890	41 591 969
Sum avsetninger for forpliktelser		40 301 890	41 591 969
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,5		130 000 000
Sum annen langsiktig gjeld			130 000 000
Sum langsiktig gjeld		40 301 890	171 591 969
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 520 241	511 914
Skyldig offentlige avgifter		1 301 269	-49 992
Kortsiktig konserngjeld	4,9	102 461 256	67 554 975
Annen kortsiktig gjeld	8	3 102 074	2 210 211
Sum kortsiktig gjeld		108 384 840	70 227 108
Sum gjeld		148 686 730	241 819 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		754 331 569	852 037 832



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

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 Herkules Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Herkules Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avvikle selskapet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 27. august 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Citycon Herkules Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: WJE23-UBJHC-ICG16-JPOSQ-EITQY-BQNMV



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."

Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-08-27 11:50:18Z



Penneo Dokumentnøkkel: WJE23-UBJHC-ICG16-JP05Q-ET1QY-BQ2MMV

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>



Årsregnskap 2020

for

Citycon Herkules Eiendom AS

Organisasjonsnummer 980145255

Utarbeidet av:

Colliers Råd & Bokføring AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Dronningensgate 13
1530 MOSS
Organisasjonsnr. 995102188

Assently: 5410d602ea4193931db8f7396be5fcc94d3a90052da21a4d2d39fb8a3be81fcd7f64ec73689c0f3b5a2f5bba1f99d8f5e50b7e1786932d66ae8746dd6736472



Citycon Herkules Eiendom AS

Årsberetning 2020

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Herkules kjøpesenter som ligger i Ulefossveien 32 i Skien 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

	2020	2019	2018
Driftsinntekter	100 097 565	101 111 235	97 730 393
Driftsresultat	60 475 190	77 982 858	72 611 236
Årsresultat	44 430 416	58 259 320	54 851 888
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Balansesum	754 331 569	852 037 832	839 023 442
Egenkapital	605 644 839	610 218 755	604 024 610
Egenkapitalprosent	80,3 %	71,6 %	72,0 %

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra kr 101 111 235 i fjor til kr 100 097 565 i år, en endring på -1,0 %. Årsresultatet ble kr 44 430 416 mot kr 58 259 320 i fjor, en endring på -23,7 %.

Årets resultat er i henhold til forventet og planlagt utvikling.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte 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. Styret ser ikke forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko. Omsetningen på Herkules kjøpesenter er endret fra kr 1 404 mill i 2019 til kr 1 404 mill i 2020. Leieinntektene for Citycon Herkules Eiendom AS ble i 20 kr 99,16 mill, hvilket er en endring på kr -1,52 mill. I dagens marked er selskapet tilfreds med leietakersituasjonen og har på eksisterende kontrakter en gjenværende leietid på 2,90 år. Antatt leieverdi av ledige lokaler i % av brutto leienivå er 0,40 %.

Selskapet anser egenkapitalandelen på 80,3 % 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.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

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

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.



Citycon Herkules Eiendom AS

Årsberetning 2020

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.

Hendelser etter balansedagen

Koronaviruset har etter avleggelse av årsregnskapet for 2019 ført til økonomisk uro både nasjonalt og internasjonalt. Det er vurdert at virusutbruddet og den økonomiske uroen på kort eller mellomlang sikt ikke vil påvirke vurderingene om fortsatt drift for selskapet.

Det er styrets vurdering at konsekvensene og tiltakene som ble innført som konsekvens av viruset, ikke vil påvirke selskapets drift på kort eller mellomlang sikt.

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 44 430 416:

Avgitt konsernbidrag	49 004 332
Overføring annen egenkapital	-4 573 916
Totalt	44 430 416

OSLO 26.08.2021

Ole Kristian Sjømæling Toft
Styrets leder

Håkon Tuv Dalland
Daglig leder /
Styremedlem

Alexander Bromnes
Styremedlem



Citycon Herkules Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	9	99 198 423	99 978 497
Salgsinntekt		237 341	0
Annen driftsinntekt		661 802	1 132 738
Sum driftsinntekter		100 097 565	101 111 235
Driftskostnader			
Varekostnad		2 375	0
Avskrivning på varige driftsmidler	3	25 976 536	13 033 470
Annen driftskostnad	6,9	13 643 464	10 094 907
Sum driftskostnader		39 622 376	23 128 377
DRIFTSRESULTAT		60 475 190	77 982 858
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt.fra foretak i samme konsern	4,9	407 003	1 148 061
Annen renteinntekt		5 628	10 988
Annen finansinntekt		0	(3 248)
Sum finansinntekter		412 631	1 155 801
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4,9	3 923 090	4 447 071
Annen rentekostnad		2 083	152
Annen finanskostnad		577	0
Sum finanskostnader		3 925 750	4 447 223
NETTO FINANSPOSTER		(3 513 118)	(3 291 422)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		56 962 071	74 691 436
Skattekostnad på ordinært resultat	1	12 531 655	16 432 115
ORDINÆRT RESULTAT		44 430 416	58 259 320
Sum årsresultat		44 430 416	58 259 320
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag	2,4	49 004 332	52 065 174
Overføringer annen egenkapital	2	(4 573 916)	6 194 147
SUM OVERFØRINGER		44 430 416	58 259 320



Citycon Herkules Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3,5	92 479 947	92 479 947
Bygninger og annen fast eiendom	3,5	656 100 071	672 908 804
Bygg/anlegg under utførelse	3	915 733	8 673 776
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	66 903	112 074
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		0	769 547
Sum anleggsmidler		749 562 653	774 944 148
Omløpsmidler			
Kundefordringer		986 846	2 564 607
Fordringer på konsernselskap	4,9	0	73 214 824
Andre fordringer	8	2 491 382	1 314 148
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 290 687	105
Sum omløpsmidler		4 768 916	77 093 684
SUM EIENDELER		754 331 569	852 037 832



Citycon Herkules Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,7	120 000 000	120 000 000
Overkurs	2	446 212 978	446 212 978
Sum innskutt egenkapital		566 212 978	566 212 978
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	39 431 861	44 005 777
Sum opptjent egenkapital		39 431 861	44 005 777
Sum egenkapital		605 644 839	610 218 755
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	1	40 301 890	41 591 969
Sum avsetning for forpliktelser		40 301 890	41 591 969
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,5	0	130 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	130 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 520 241	511 914
Skyldig offentlige avgifter		1 301 269	(49 992)
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4,9	102 461 256	67 554 975
Annen kortsiktig gjeld	8	3 102 074	2 210 211
Sum kortsiktig gjeld		108 384 840	70 227 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		754 331 569	852 037 832

OSLO 26.08.2021

Ole Kristian Sjømæling Toft
Styrets lederHåkon Tuv Dalland
Daglig leder /
StyremedlemAlexander Bromnes
Styremedlem



Citycon Herkules Eiendom AS

Noter 2020

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 alminnelige 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 oppptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i kjøpesenteret Citycon Herkules Eiendom AS.

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 % både i 2019 og 2018. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening og mulighet for bruk av skattefordel som følge av konsernforhold. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Noter for Citycon Herkules Eiendom AS

Organisasjonsnr. 980145255

Assentilly: 5410d602ea4193931db8f7396be5fcc94d3a90052da214d4d2d39fb8a3be81fcd7f64ec73689c0f3b5a2f5bba1f99d8f5e50b7e17868932d66ae8746dd8736472



Citycon Herkules Eiendom AS

Noter 2020

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte.

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

Konsernforhold

Citycon Herkules 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 Herkules Eiendom AS

Organisasjonsnr. 980145255

Assently: 5410d602ea4193931db8f7396be5fcc94d3a90052da21a4d2d39fb8a3be81fcd7f64ec73689c0f3b5a2f5bba1f99d8f5e50b7e1786932d66ae8746dd6736472



Citycon Herkules Eiendom AS

Noter 2020

Note 1 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	13 821 734	14 685 049
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-1 290 079	1 747 066
Sum skattekostnad	12 531 655	16 432 115

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Resultat før skattekostnader	56 962 071	74 691 436
Endring i midlertidige forskjeller	5 863 994	-7 941 212
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-62 826 066	-66 750 224
Årets skattegrunnlag	0	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2020	2019
+Driftsmidler inkl. goodwill	185 826 339	192 907 140
+Utestående fordringer	10 123	-545 171
+Gevinst- og tapskonto	-2 646 050	-3 307 562
Sum positive skatteøkende forskjeller	185 836 462	192 907 140
Sum negative skatteøkende forskjeller	2 646 050	3 852 733
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	183 190 413	189 054 407
Balanseført utsatt skatt	40 301 890	41 591 969

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt	2020	2019
Resultat før skatt	56 962 071	74 691 436
22 % av resultat før skatt/22 % for 2019	12 531 656	17 179 030
Effekt av endring i skattesats	0	1 890 544
Beregnet skattekostnad	12 531 655	16 432 115
Effektiv skattesats i %	22 %	22 %



Citycon Herkules Eiendom AS

Noter 2020

Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2020	120 000 000	446 212 978	44 005 777	610 218 755
Årets resultat			44 430 416	44 430 416
Avgitt konsernbidrag			-49 004 332	-49 004 332
Andre EK transaksjoner	0	0	1	1
Pr 31/12/2020	120 000 000	446 212 978	39 431 861	605 644 839
Pr 1/1/2019	120 000 000	446 212 978	37 811 632	604 024 610
Årets resultat*			6 194 147	6 194 147
Andre EK transaksjoner	0	0	-1	-1
Pr 31/12/2019	120 000 000	446 212 978	44 005 777	610 218 755

* For 2019 er mottatt / avgitt konsernbidrag inkludert i Årets resultat.

Fortsatt drift

I løpet av 2020 har COVID-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset ift selskapets driftsinntekter og resultat. Det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn til hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene for selskapets fremtidige driftsinntekter og eiendommens verdi. Det vurderes til at det ikke er grunnlag for nedskrivning av eiendommens verdi pr 31.12.2020. Per dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.



Citycon Herkules Eiendom AS

Noter 2020

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Bygg/anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verkøyt, kontorm.	Sum
2020					
Anskaffelseskost pr. 1/1	92 479 947	805 773 654	8 673 776	5 794 476	912 721 853
+ Tilgang	0	9 122 632	(7 758 043)	0	1 364 589
Anskaffelseskost pr. 31/12	92 479 947	814 896 286	915 733	5 794 476	914 086 442
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	132 864 852	0	5 682 402	138 547 254
+ Ordinære avskrivninger	0	25 931 365	0	45 171	25 976 536
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	158 796 217	0	5 727 572	164 523 790
Balansført verdi pr 31/12	92 479 947	656 100 070	915 733	66 903	749 562 653
2019					
Balansført verdi pr. 1/1	92 479 947	685 301 236	662 517	188 204	778 631 904
Endring	0	-12 392 432	8 011 259	-76 130	-4 457 303
Balansført verdi pr 31/12	92 479 947	672 908 804	8 673 776	112 074	774 174 601

Avskrivningssatser

Selskapets driftsmidler blir avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid. Bygninger og annen fast eiendom har blitt avskrevet over 100 år fram til 311219, men fra 311219 vil dette bli endret til 50 år. Driftsløsøre, inventar, verkøyt mm blir avskrevet over 5 år. Anlegg under utførelse samt tomter er ikke gjenstand for avskrivninger.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2020	2019
Fordringer		
Konsernbank	0	73 214 824
Sum fordringer	0	73 214 824
Gjeld		
Konsernbank	0	160
Leverandørgjeld	-376 777	-329 487
Årets avsatte konsernbidrag	62 826 066	66 750 223
Annen kortsiktig gjeld	40 011 967	1 134 079
Annen langsiktig gjeld	0	130 000 000
Sum gjeld	102 461 256	197 554 655

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 3,557% p.a.

Noter for Citycon Herkules Eiendom AS

Organisasjonsnr. 980145255



Citycon Herkules Eiendom AS

Noter 2020

Note 5 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	2020	2019
Langsiktig konsern gjeld	0	130 000 000
Sum	0	-130 000 000

Bokført verdi av pantsatte verdier

	2020	2019
Tomt	92 479 947	92 479 947
Bygninger og annen fast eiendom	656 100 071	672 908 804
Sum	748 580 017	765 388 750

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

Note 6 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, 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

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 59 640 ekskl. mva.

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

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 100000 aksjer pålydende kr. 1 200 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr. 120 000 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Citycon Norway AS	998943078	100000	100,00 %

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.



Citycon Herkules Eiendom AS

Noter 2020

Note 8 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2020	2019
Andre forskuddsbetalte kostnader	141 904	476 801
Påløpt leieinntekt	1 045 198	419 188
Mva	1 304 281	418 159
Sum andre fordringer	2 491 382	1 314 148
Forskudd fra kunder	19 375	19 375
Annen påløpt kostnad	3 082 699	2 173 614
Annen kortsiktig gjeld	0	17 221
Sum annen kortsiktig gjeld	3 102 074	2 210 211

Note 9 - 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	2020	2019
Konsernint. kostnader - innleid senterledelse	95 885	42 436
Gårdeiers andel felleskostnad	2 719 916	1 111 138
Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap	0	5 070 998
Administrasjonshonorar - konsernintern	5 115 695	0
Renteinntekter, bank konsernkonto	-407 003	-1 148 061
Rentekostnad, konsernlån	3 893 297	4 447 071
Rentekostnad bank, konsernkonto	29 793	0
Utleie av kontor/lager/parkering til datterselskap	-866 247	-852 426



Citycon Herkules Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad			
Ord. resultat før skatt		56 962 071	74 691 436
Sum Resultat før skattekostnad		56 962 071	74 691 436
- Periodens betalte skatt			
- Ordinære skattekostnader	(12 531 655)		(16 432 115)
+ Skattekostnad, ikke betalbar	1 290 079		(1 747 066)
+ Skatt på konsernbidrag	(13 821 734)		(14 685 049)
+ Ordinære avskrivninger			
Ordinære avskrivninger	25 976 536		13 033 470
Sum + Ordinære avskrivninger		25 976 536	13 033 470
+/- Endring i kundefordringer			
Kundefordringer IB	2 564 607		1 038 160
- Kundefordringer UB	986 846		2 564 607
Sum +/- Endring i kundefordringer		1 577 761	(1 526 447)
+/- Endring i leverandørgjeld			
- Leverandørgjeld IB	182 427		(16 122)
+ Leverandører UB	1 143 464		182 427
Sum +/- Endring i leverandørgjeld		961 037	198 549
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter			
Forsk.bet. og andre oml.midler IB	895 988		108 172
- Forsk.bet. og andre oml.midler UB	1 187 101		895 988
+ Kortsiktige fordringer IB	73 214 664		58 475 659
- Kortsiktige fordringer UB	0		73 214 664
- Merverdiavgift IB	(468 152)		230 908
+ Merverdiavgift UB	(3 012)		(468 152)
- Forskudd fra kunder IB	19 375		19 375
+ Forskudd fra kunder UB	19 375		19 375
- Avsetn. og annen korts. gjeld IB	3 324 915		2 989 446
+ Avsetn. og annen korts. gjeld UB	43 094 666		3 324 915
Sum +/- Endring i andre tidsavgrensingsposter		113 158 443	(15 890 412)
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		198 635 848	70 506 596
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler			
- Bygninger o.a. fast eiendom IB	774 062 527		778 443 700
+ Bygninger o.a. fast eiendom UB	749 495 750		774 062 527
- Andre varige driftsmidler IB	112 074		188 204
+ Andre varige driftsmidler UB	66 903		112 074
+ Av- og nedskrivninger	25 976 536		13 033 470
Sum - Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		1 364 589	8 576 167
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler			
- Aksjer og andeler (AM) IB	769 547		769 547
+ Aksjer og andeler (AM) UB	0		769 547
Sum - Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler		(769 547)	0
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(595 042)	(8 576 167)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld IB	130 000 000		130 000 000
- Langsiktig gjeld UB	0		130 000 000
Sum - Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		130 000 000	0
+/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag			
Tilgode/Skyldig konsernbidrag IB	(66 750 223)		(61 930 323)
Sum +/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag		(66 750 223)	(61 930 323)
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(196 750 223)	(61 930 323)

Kontantstrømoppstilling for Citycon Herkules Eiendom AS

Organisasjonsnr. 980145255

Assentilly: 5410d602ea4193931db8f7396be5f0c94d3a90052da21a4d2d39fb8a3be81fcd7f64ec73689c0f3b5a2f5bba1f99d8f5e50b7e17868932d66ae8746dd6736472



Citycon Herkules Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2020	2019
= Netto endring i kontanter mv		1 290 583	106
+ Beholdning av kontanter 01.01.			
Kontantbeholdning IB		105	0
Sum + Beholdning av kontanter 01.01.		105	0
= Kontantbeholdning 31.12.		1 290 687	106
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.			
Kontanter pr 31.12.		1 290 687	105
Sum Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		1 290 687	105
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		1 290 687	105

Kontantstrømoppstilling for Citycon Herkules Eiendom AS

Organisasjonsnr. 980145255

Assently: 5410d602ea4193931db8f7396be5fcc94d3a90052da21a4d2d39fb8a3be81fcd7f64ec73689c0f3b5a2f5bba1f99d8f5e50b7e1786932d66ae8746dd6736472



The following documents were signed Thursday, August 26, 2021



Citycon Herkules Eiendom AS -
Årsregnskap og årsberetning 2020.PDF
(589880 byte)
SHA-512: 105239c92e15618c11204e9bd487e7a6e2aa
cbb9b27532c93f92aeb26d06d721a857a1459662cd6f18
47d6e9f7b81f45618c43cc3ee0e923f8b766983e1ec52

The documents are signed by

8/26/2021 3:52:56 PM (CET)



Ole Kristian Sjørmøling Toft, Styrets leder

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

8/26/2021 4:12:41 PM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Styremedlem

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

8/26/2021 4:24:29 PM (CET)



Alexander Bromnes, Styremedlem

alexander.bromnes@citycon.com
+4798888135
Signed with SMS



Citycon Herkules Eiendom AS Årsregnskap og årsberetning 2020

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:

5410d602ea4193931db8f7396be5fcc84d3a90052da21a4d2d39fb8a3be81fcd7f84ec73689c0f3b5a2f5bba1f99d8f5e50b7e1786932d68ae8746dd673647

2



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.