



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 117 239
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORVBYEN UTVIKLING 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: Ja
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 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekt | | 296 486 | 291 309 |
| Annen driftsinntekt | | | 1 007 |
| Sum inntekter | | 296 486 | 292 316 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 1 | 6 625 | 6 924 |
| Annen driftskostnad | 2,3 | 661 345 | -8 490 |
| Sum kostnader | | 667 970 | -1 566 |
| Driftsresultat | | -371 484 | 293 882 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | -146 | 49 |
| Annen renteinntekt | | | 202 |
| Sum finansinntekter | | -146 | 251 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 2 | 223 731 | 171 354 |
| Annen rentekostnad | | | 189 |
| Sum finanskostnader | | 223 731 | 171 543 |
| Netto finans | | -223 877 | -171 292 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -595 360 | 122 590 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | -125 946 | 26 970 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -469 414 | 95 620 |
| Årsresultat | | -469 414 | 95 620 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -469 414 | 95 620 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 5 | -463 122 | -299 803 |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -6 292 | 395 423 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -469 414 | 95 620 |



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
|---------------------|-------------|-------------|-------------|



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|-------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | | 4 678 |
| Sum immaterielle eiendeler | | | 4 678 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 1,6 | 6 654 715 | 6 654 715 |
| Bygninger og annen fast eiendom | 1,6 | 222 658 | 229 283 |
| Bygg/anlegg under utførelse | 1 | | 516 632 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 877 373 | 7 400 630 |
| Sum anleggsmidler | | 6 877 373 | 7 405 308 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 68 906 | 9 018 |
| Andre kortsiktige fordringer | 8 | 19 887 | 114 202 |
| Konsernfordringer | 7 | 5 116 039 | 721 675 |
| Sum fordringer | | 5 204 832 | 844 895 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 241 | 78 575 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 241 | 78 575 |
| Sum omløpsmidler | | 5 205 073 | 923 469 |
| SUM EIENDELER | | 12 082 446 | 8 328 777 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| Aksjekapital | 5,9 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 1 862 976 | 1 869 269 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 862 976 | 1 869 269 |
| Sum egenkapital | | 1 962 976 | 1 969 269 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 6,7 | 10 000 000 | 6 211 915 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 10 000 000 | 6 211 915 |
| Sum langsiktig gjeld | | 10 000 000 | 6 211 915 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 14 553 | |
| Betalbar skatt | 4 | | 111 928 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 10 872 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 70 523 | 35 666 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 23 522 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 119 470 | 147 594 |
| Sum gjeld | | 10 119 470 | 6 359 509 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 12 082 446 | 8 328 777 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 300641

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 117 239
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORVBYEN UTVIKLING 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: Ja
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

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 11.01.2023



Organisasjonsnr: 929 117 239
TORVBYEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|-----------------|-----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Leieinntekt | | 296 486 | 291 309 |
| Annen driftsinntekt | | | 1 007 |
| Sum inntekter | | 296 486 | 292 316 |
| Kostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 1 | 6 625 | 6 924 |
| Annen driftskostnad | 2,3 | 661 345 | -8 490 |
| Sum kostnader | | 667 970 | -1 566 |
| Driftsresultat | | -371 484 | 293 882 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern | | -146 | 49 |
| Annen renteinntekt | | | 202 |
| Sum finansinntekter | | -146 | 251 |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern | 2 | 223 731 | 171 354 |
| Annen rentekostnad | | | 189 |
| Sum finanskostnader | | 223 731 | 171 543 |
| Netto finans | | -223 877 | -171 292 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -595 360 | 122 590 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | -125 946 | 26 970 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -469 414 | 95 620 |
| Årsresultat | | -469 414 | 95 620 |
| Årsresultat etter minoritetsinteresser | | -469 414 | 95 620 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Konsernbidrag | 5 | -463 122 | -299 803 |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | -6 292 | 395 423 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -469 414 | 95 620 |



Organisasjonsnr: 929 117 239
TORVBYEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Utsatt skattefordel 4 4 678
Sum immaterielle eiendeler 4 678

Varige driftsmidler

Tomter 1,6 6 654 715 6 654 715
Bygninger og annen fast eiendom 1,6 222 658 229 283
Bygg/anlegg under utførelse 1 516 632
Sum varige driftsmidler 6 877 373 7 400 630

Sum anleggsmidler 6 877 373 7 405 308

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer 68 906 9 018
Andre kortsiktige fordringer 8 19 887 114 202
Konsernfordringer 7 5 116 039 721 675
Sum fordringer 5 204 832 844 895

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l. 241 78 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 241 78 575

Sum omløpsmidler 5 205 073 923 469

SUM EIENDELER 12 082 446 8 328 777

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital 5,9 100 000 100 000
Sum innskutt egenkapital 100 000 100 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital 5 1 862 976 1 869 269
Sum opptjent egenkapital 1 862 976 1 869 269



| | | | |
|-----------------------------------|-----|-------------------|------------------|
| Sum egenkapital | | 1 962 976 | 1 969 269 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig konserngjeld | 6,7 | 10 000 000 | 6 211 915 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 10 000 000 | 6 211 915 |
| Sum langsiktig gjeld | | 10 000 000 | 6 211 915 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 14 553 | |
| Betalbar skatt | 4 | | 111 928 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 10 872 | |
| Kortsiktig konserngjeld | 7 | 70 523 | 35 666 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 23 522 | |
| Sum kortsiktig gjeld | | 119 470 | 147 594 |
| Sum gjeld | | 10 119 470 | 6 359 509 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 12 082 446 | 8 328 777 |



Organisasjonsnr: 929 117 239
TORVBYEN UTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|---------------------------------|--|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u> |

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

| | | |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Årsregnskap 2021

for

Torvbyen Utvikling AS

Organization number 929117239

Utarbeidet av:

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

Assently: ac7f76d33962b15c11d9d37b7f09f9ed18a157b95d05dd6cc4ce9c54f9a1461c3121a5daf54156ed264b76f0e4cdf8e8ddd99a6b54d820290660efd8ab35e186



Torvbyen Utvikling AS

Resultatregnskap

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER | | | |
| Driftsinntekter | | | |
| Leieinntekt | | 296 486 | 291 309 |
| Annen driftsinntekt | | 0 | 1 007 |
| Sum driftsinntekter | | 296 486 | 292 316 |
| Driftskostnader | | | |
| Avskrivning på varige driftsmidler | 1 | 6 625 | 6 924 |
| Annen driftskostnad | 2,3 | 661 345 | (8 490) |
| Sum driftskostnader | | 667 970 | (1 566) |
| DRIFTSRESULTAT | | (371 484) | 293 882 |
| FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER | | | |
| Finansinntekter | | | |
| Renteinnt. fra foretak i samme konsern | | (146) | 49 |
| Annen renteinntekt | | 0 | 202 |
| Sum finansinntekter | | (146) | 251 |
| Finanskostnader | | | |
| Rentekostn. til foretak i samme konsern | 2 | 223 731 | 171 354 |
| Annen rentekostnad | | 0 | 189 |
| Sum finanskostnader | | 223 731 | 171 543 |
| NETTO FINANSPOSTER | | (223 877) | (171 292) |
| ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD | | (595 360) | 122 590 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | 4 | (125 946) | 26 970 |
| ORDINÆRT RESULTAT | | (469 414) | 95 620 |
| ÅRSRESULTAT | | (469 414) | 95 620 |
| OVERF. OG DISPONERINGER | | | |
| Mottatt konsernbidrag | 5 | (463 122) | (299 803) |
| Overføringer annen egenkapital | 5 | (6 292) | 395 423 |
| SUM OVERF. OG DISP. | | (469 414) | 95 620 |

Årsregnskap for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: ac7f76d33962b15c11d9d37b7f09f9ed18a157b95d05dd6cc4ce9c54f9a1461c3121a5daf54156ed264b76f0e4cdf8e8ddd99a6b54d820290660efd8ab35e166



Torvbyen Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.2021

| | Note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------------------|------|-------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Utsatt skattefordel | 4 | 0 | 4 678 |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 4 678 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter | 1,6 | 6 654 715 | 6 654 715 |
| Bygninger og annen fast eiendom | 1,6 | 222 658 | 229 283 |
| Bygg/anlegg under utførelse | 1 | 0 | 516 632 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 877 373 | 7 400 630 |
| Sum anleggsmidler | | 6 877 373 | 7 405 308 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 68 906 | 9 018 |
| Fordringer på konsernselskap | 7 | 5 116 039 | 721 675 |
| Andre kortsiktige fordringer | 8 | 19 887 | 114 202 |
| Sum fordringer | | 5 204 832 | 844 895 |
| Bankinnskudd, kontanter o.l. | | 241 | 78 575 |
| Sum omløpsmidler | | 5 205 073 | 923 469 |
| SUM EIENDELER | | 12 082 446 | 8 328 777 |

Årsregnskap for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assentilly: ac7f76d33962b15c11d9d37fb7f09f9ed18a157b95d05dd6cc4ce9c54f9a1461c3121a5daf54156ed264b76f0e4cdf8e8ddd99a6b54d820290660efd8ab35e166



Torvbyen Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.2021

| | Note | 31.12.2021 | 31.12.2020 |
|-------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Aksjekapital | 5,9 | 100 000 | 100 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 100 000 | 100 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 1 862 976 | 1 869 269 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 862 976 | 1 869 269 |
| Sum egenkapital | | 1 962 976 | 1 969 269 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap | 6,7 | 10 000 000 | 6 211 915 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 10 000 000 | 6 211 915 |
| Sum langsiktig gjeld | | 10 000 000 | 6 211 915 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 14 553 | 0 |
| Betalbar skatt | 4 | 0 | 111 928 |
| Skyldig offentlige avgifter | | 10 872 | 0 |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap | 7 | 70 523 | 35 666 |
| Annen kortsiktig gjeld | 8 | 23 522 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 119 470 | 147 594 |
| Sum gjeld | | 10 119 470 | 6 359 509 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 12 082 446 | 8 328 777 |

OSLO 06.01.2023

Ole Kristian Sjømæling Toft
Styrets lederAlexander Bromnes
StyremedlemHåkon Tuv Dalland
Styremedlem



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2021

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av bygninger som ligger i forbindelse til Torvbyen senter i Fredrikstad. 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 oppjønes. 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 2020 og 2021. 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 Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assentily: ac7f76d3362b15c11d9d37fb7f09f9ed18a157b95d05dd6cc4ce9c54f9af461c3121a5daf54156ed264b76f0e4cdf8e8ddd99a6b54d820290660efd8ab35e166



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2021

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte.

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

Konsernforhold

Torvbyen Utvikling 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 Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: ac7f76d3962b15c11d9d37fb7f09f9ed18a157b95d05dd6cc4ce9c54f9af461c3121a5daf54156ed264b76f0e4cdf8e8ddd99a6b54d820290660efd8ab35e166



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2021

Note 1 - Varige driftsmidler

| | Tomter | Bygninger og annen fast eiendom | Bygg/anlegg under utførelse | Sum |
|-----------------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 2021 | | | | |
| Anskaffelseskost pr. 1/1 | 6 654 715 | 346 162 | 516 632 | 7 517 509 |
| + Tilgang | 0 | 0 | (516 632) | (516 632) |
| Anskaffelseskost pr. 31/12 | 6 654 715 | 346 162 | 0 | 7 000 877 |
| Akk. av/nedskr. pr 1/1 | 0 | 116 879 | 0 | 116 879 |
| + Ordinære avskrivninger | 0 | 6 625 | 0 | 6 625 |
| Akk. av/nedskr. pr. 31/12 | 0 | 123 504 | 0 | 123 504 |
| Balanseført verdi pr 31/12 | 6 654 715 | 222 658 | 0 | 6 877 373 |
| 2020 | | | | |
| Balanseført verdi pr. 1/1 | 6 654 715 | 236 207 | 0 | 6 890 922 |
| Endring | 0 | -6 924 | 516 632 | 509 708 |
| Balanseført verdi pr 31/12 | 6 654 715 | 229 283 | 516 632 | 7 400 630 |

Avskrivingssetser

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.

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assentily: ac7f76d3962b15c11d9d37fb7f09f9ed18a157b95d05dd6cc4ce9c54f9af461c3121a5daf54156ed264b76f0e4cdf8e8ddd99a6b54d820290660efd8ab35e166



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2021

Note 2 - Nærstående parter

Selskapet har transaksjoner med andre 100% eide selskaper i konsernet Sektor Portefølje II AS. 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 | 0 | 10 253 |
| Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap | 12 122 | 12 000 |
| Renteinntekter, bank konsernkonto | 146 | -49 |
| Rentekostnad, konsernlån | 223 731 | 66 473 |
| Rentekostnad bank, konsernkonto | 0 | 4 799 |

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 36 165 ekskl. mva.

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 36 165 ekskl. mva.

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

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assentily: ac7f76d3362b15c11d9d37fb7f09f9ed18a157b95d05dd6cc4ce9c54f9af461c3121a5daf54156ed264b76f0e4cdf8e8ddd99a6b54d820290660efd8ab35e166



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2021

Note 4 - Skatt

| | | |
|---|-----------------|---------------|
| Årets skattekostnad fordeler seg på: | 2021 | 2020 |
| Betalbar skatt | 0 | 111 928 |
| Skatteeffekt av konsernbidrag | -130 624 | -84 560 |
| Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel | 4 678 | -398 |
| Sum skattekostnad | -125 946 | 26 970 |

| | | |
|---|-------------|-------------|
| Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: | 2021 | 2020 |
| Resultat før skattekostnader | -595 360 | 122 590 |
| Endring i midlertidige forskjeller | 1 614 | 1 811 |
| Mottatt konsernbidrag | 593 746 | 0 |
| Begrensning av rentefradrag mellom nærstående | 0 | 0 |
| Ytet konsernbidrag | -0 | -124 401 |
| Årets skattegrunnlag | 0 | 0 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt | 2021 | 2020 |
| +Driftsmidler inkl. goodwill | -22 881 | -21 267 |
| Sum negative skatteøkende forskjeller | 22 881 | 21 267 |
| Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt | 22 881 | 0 |
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel | 0 | -21 267 |
| Balanseført utsatt skattefordel | 0 | 4 678 |

| | | |
|---|-----------------|----------------|
| Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt | 2021 | 2020 |
| Resultat før skatt | -595 360 | 122 590 |
| 22 % av resultat før skatt | -130 979 | 26 970 |
| Ikke balanseført US/USF | 5 033 | 0 |
| Beregnet skattekostnad | -125 946 | 26 970 |
| Effektiv skattesats i % | 21 % | 22 % |

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assentily: ac7f76d3962b15c11d9d37fb7f09f9ed18a157b95d05dd6cc4ce9c54f9af461c3121a5daf54156ed264b76f0e4cdf8e8ddd99a6b54d820290660efd8ab35e166



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2021

Note 5 - Egenkapital

| | Aksjekapital / selskapskapital | Overkurs | Annen innskutt egenkapital | Annen opptjent egenkapital | Sum egenkapital |
|-----------------------|-----------------------------------|----------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Pr 1/1/2021 | 100 000 | 0 | 0 | 1 869 269 | 1 969 269 |
| Årets resultat | | | | -469 414 | -469 414 |
| Mottatt konsernbidrag | | | | 463 122 | 463 122 |
| Pr 31/12/2021 | 100 000 | 0 | 0 | 1 862 976 | 1 962 976 |
| Pr 1/1/2020 | 100 000 | 0 | 0 | 1 473 846 | 1 573 846 |
| Årets resultat* | | | | 395 423 | 395 423 |
| Pr 31/12/2020 | 100 000 | 0 | 0 | 1 869 269 | 1 969 269 |

* 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 |
|--------------------------|--------------------|-------------------|
| Langsiktig konsern gjeld | 10 000 000 | 6 211 915 |
| Sum | -10 000 000 | -6 211 915 |

Bokført verdi av pantsatte verdier

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Tomt | 6 654 715 | 6 654 715 |
| Bygninger og annen fast eiendom | 222 658 | 229 283 |
| Sum | 6 877 373 | 6 883 998 |

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



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2021

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

| | 2021 | 2020 |
|------------------------------|-------------------|------------------|
| Fordringer | | |
| Konsernbank | 4 137 930 | 0 |
| Kundefordringer | 384 363 | 337 312 |
| Årets mottatte konsernbidrag | 593 746 | 384 363 |
| Sum fordringer | 5 116 039 | 721 675 |
| Gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 2 020 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 68 503 | 35 666 |
| Annen langsiktig gjeld | 10 000 000 | 6 211 915 |
| Sum gjeld | 10 070 523 | 6 247 581 |

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

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

Note 8 - Poster som er slått sammen i regnskapet

| | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 19 887 | 0 |
| Mva | 0 | 114 202 |
| Sum andre fordringer | 19 887 | 114 202 |
| Forskudd fra kunder | 20 374 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 3 123 | 0 |
| Sum annen kortsiktig gjeld | 23 497 | 0 |

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assentily: ac7f76d3362b15c11d9d37fb7f09f9ed18a157b95d05dd6cc4ce9c54f9af461c3121a5daf54156ed264b76f0e4cdf8e8ddd99a6b54d820290660efd8ab35e166



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2021

Note 9 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 200 aksjer pålydende kr. 500 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr. 100 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

| Navn | Foretaksnr | Antall | Eierandel |
|-------------------|------------|--------|-----------|
| Citycon Norway AS | 998943078 | 200 | 100,00 % |

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: ac7f76d3962b15c11d9d37fb7f09f9ed18a157b95d05dd6cc4ce9c54f9af461c3121a5daf54156ed264b76f0e4cdf8e8ddd99a6b54d820290660efd8ab35e166



The following documents were signed Friday, January 6, 2023



Arsregnskap og Skattemelding 2021 -
Torvbyen Utvikling AS versjon 2.pdf
(384702 byte)
SHA-512: 32bbabc1983dd6dbad64afc2333511702aba6
f06fd0b80c50b1a07b4abd9d19aa7984a4223cc6e637e6
542d5fa6a41cfba23ef7cb5265ba9b999aefad8e53a03

Signatures

1/6/2023 1:45:50 PM (CET)



Alexander Bromnes, Citycon

alexander.bromnes@citycon.com
+479888135
Signed with SMS

1/6/2023 1:59:00 PM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Citycon

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

1/6/2023 2:03:02 PM (CET)



Ole Kristian Toft, Citycon

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



Signature is certified by Assently



Arsregnskap og Skattemelding 2021 Torvbyen Utvikling AS versjon 2

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:
ac7f76d3962b15c11d9d37fb7f09f9ed18a157b95d05dd6cc4e9c54f9af461c3121a5daf54156ed264b78f0e4cd8e8dd99a6b54d820290660efd8ab35e166



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 Torvbyen Utvikling AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvbyen Utvikling 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 (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 modifiserer 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: US8NS-XUPIYK-ZDFES-SSDES-LNFDZ-KDYAZ



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 14:59:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U58N5-XJPK-ZDFES-SSDES-LNFDZ-KDYA7

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>