



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: 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, 12.01.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                  | Note | 2020              | 2019               |
|---|------|-------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                       |      |                   |                    |
| <b>Inntekter</b>                              |      |                   |                    |
| Leieinntekt                                   | 9    | 76 141 941        | 81 762 751         |
| Annen driftsinntekt                           |      | 6 311 680         | 4 567 988          |
| <b>Sum inntekter</b>                          |      | <b>82 453 621</b> | <b>86 330 739</b>  |
| <b>Kostnader</b>                              |      |                   |                    |
| Varekostnad                                   |      | -399 793          | 4 731 763          |
| Avskrivning på varige driftsmidler            | 3    | 22 144 343        | 15 521 622         |
| Annen driftskostnad                           | 6,9  | 17 882 095        | 10 592 454         |
| <b>Sum kostnader</b>                          |      | <b>39 626 645</b> | <b>30 845 839</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>                         |      | <b>42 826 976</b> | <b>55 484 900</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>     |      |                   |                    |
| Renteinntekt fra foretak i samme konsern      |      | 1 338             |                    |
| Annen renteinntekt                            |      | 3 720             | 18 707             |
| Annen finansinntekt                           |      | 10 932            |                    |
| <b>Sum finansinntekter</b>                    |      | <b>15 991</b>     | <b>18 707</b>      |
| Rentekostnad til foretak i samme konsern      | 9    | 9 365 418         | 7 706 729          |
| Annen rentekostnad                            |      | 2 026             | 4 540 128          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                    |      | <b>9 367 444</b>  | <b>12 246 857</b>  |
| <b>Netto finans</b>                           |      | <b>-9 351 453</b> | <b>-12 228 150</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>    |      | <b>33 475 522</b> | <b>43 256 750</b>  |
| Skattekostnad på ordinært resultat            | 1    | 7 341 679         | 10 484 143         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>  |      | <b>26 133 844</b> | <b>32 772 607</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                            |      | <b>26 133 844</b> | <b>32 772 607</b>  |
| <b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b> |      | <b>26 133 844</b> | <b>32 772 607</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>          |      |                   |                    |
| Konsernbidrag                                 | 2    | 21 188 939        | 30 925 318         |



## Resultatregnskap

| <b>Beløp i: NOK</b>                      | <b>Note</b> | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| Overføringer annen egenkapital           | 2           | 4 944 904         | 1 847 289         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b> |             | <b>26 133 844</b> | <b>32 772 607</b> |



## Balanse

| Beløp i: NOK                                   | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                  |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                     |      |                    |                    |
| Tomter   | 3,5  | 49 712 270         | 49 712 270         |
| Bygninger og annen fast eiendom                | 3,5  | 518 389 518        | 535 656 664        |
| Bygg/anlegg under utførelse                    | 3    | 6 863 249          | 2 884 661          |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.      | 3    | 974 732            | 1 485 005          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>                 |      | <b>575 939 768</b> | <b>589 738 600</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>               |      |                    |                    |
| Investering i datterselskap                    |      |                    | 110 000            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>           |      |                    | <b>110 000</b>     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                       |      | <b>575 939 768</b> | <b>589 848 600</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                            |      |                    |                    |
| <b>Varer</b>                                   |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                              |      |                    |                    |
| Kundefordringer                                |      | 2 222 257          | 3 356 045          |
| Andre kortsiktige fordringer                   | 8    | 1 325 949          | 4 171 327          |
| Konsernfordringer                              | 4    | 22 152 628         | 123 342            |
| <b>Sum fordringer</b>                          |      | <b>25 700 833</b>  | <b>7 650 714</b>   |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>     |      |                    |                    |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.                   |      | 618 995            | 132 783            |
| <b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      | <b>618 995</b>     | <b>132 783</b>     |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                        |      | <b>26 319 828</b>  | <b>7 783 497</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                           |      | <b>602 259 596</b> | <b>597 632 097</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2020               | 2019               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                    |                    |
| Aksjekapital                             | 2,7  | 29 750 000         | 29 750 000         |
| Overkurs                                 | 2    | 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                        | 2    | 74 997 592         | 70 052 688         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>74 997 592</b>  | <b>70 052 688</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>176 147 592</b> | <b>171 202 688</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                             | 1    | 16 341 122         | 16 437 185         |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>16 341 122</b>  | <b>16 437 185</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                    |                    |
| Langsiktig konserngjeld                  | 4,5  | 330 000 000        | 240 000 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   | 5    | 91 849             | 26 250             |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>330 091 849</b> | <b>240 026 250</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>346 432 971</b> | <b>256 463 435</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                          |      | 792 404            | 3 033 784          |
| Betalbar skatt                           | 1    | 1 461 374          |                    |
| Skyldig offentlige avgifter              |      | 3 042 883          |                    |
| Kortsiktig konserngjeld                  | 4    | 69 078 725         | 164 181 656        |
| Annen kortsiktig gjeld                   | 8    | 5 303 646          | 2 750 534          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>79 679 032</b>  | <b>169 965 974</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>426 112 003</b> | <b>426 429 409</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>602 259 596</b> | <b>597 632 097</b> |



## Årsregnskap 2020

for

## Citycon Stovner Eiendom AS

Organization number 933516008

**Utarbeidet av:**

Colliers Råd & Bokføring AS  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Bernt Ankers gate 17  
1534 MOSS  
Organisasjonsnr. 995102188

Assently: 6e841b56da1cda055030a0ef4b2624a0de6650c929093d3d97b349232fc91d4d35bdb399c8f15420b39014ca3bf5e4463d5222897845c5cefec599f64fd37de



Citycon Stovner Eiendom AS

## Årsberetning 2020

### 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

|                    | 2020              | 2019              | 2018              |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Driftsinntekter    | 82 453 621        | 86 330 739        | 97 489 366        |
| Driftsresultat     | 42 826 976        | 55 484 900        | 57 425 292        |
| Årsresultat        | 26 133 844        | 32 772 607        | 33 563 960        |
|                    | <b>31.12.2020</b> | <b>31.12.2019</b> | <b>31.12.2018</b> |
| Balansesum         | 602 259 596       | 597 632 097       | 605 277 999       |
| Egenkapital        | 176 147 592       | 171 202 688       | 169 355 399       |
| Egenkapitalprosent | 29,2 %            | 28,6 %            | 28,0 %            |

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra kr 86 330 739 i fjor til kr 82 453 621 i år, en endring på -4,5 %. Årsresultatet ble kr 26 133 844 mot kr 32 772 607 i fjor, en endring på -20,3 %.

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 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.

Styret ser ikke forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko. Leieinntektene for Citycon Stovner Eiendom AS ble i 2020 kr 76,14 mill, hvilket er en endring på kr -5,62 mill.

Selskapet anser egenkapitalandelen på 29,2 % 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.



Citycon Stovner Eiendom AS

## Årsberetning 2020

### 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.

### 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 26 133 844:

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Avgitt konsernbidrag         | 21 188 939        |
| Overføring annen egenkapital | 4 944 904         |
| <b>Totalt</b>                | <b>26 133 844</b> |

OSLO 26.08.2021

Ole Kristian Sjømæling Toft  
Styrets leder

Alexander Bromnes  
Styremedlem

Johan Gustaf Calner  
Daglig leder / Styremedlem



## Citycon Stovner Eiendom AS

## Resultatregnskap

|   | Note | 2020               | 2019                |
|---|------|--------------------|---------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>  |      |                    |                     |
| <b>Driftsinntekter</b>                    |      |                    |                     |
| Leieinntekt                               | 9    | 76 141 941         | 81 762 751          |
| Annen driftsinntekt                       |      | 6 311 680          | 4 567 988           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                |      | <b>82 453 621</b>  | <b>86 330 739</b>   |
| <b>Driftskostnader</b>                    |      |                    |                     |
| Varekostnad                               |      | (399 793)          | 4 731 763           |
| Avskrivning på varige driftsmidler        | 3    | 22 144 343         | 15 521 622          |
| Annen driftskostnad                       | 6,9  | 17 882 095         | 10 592 454          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                |      | <b>39 626 645</b>  | <b>30 845 839</b>   |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>                     |      | <b>42 826 976</b>  | <b>55 484 900</b>   |
| <b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>  |      |                    |                     |
| <b>Finansinntekter</b>                    |      |                    |                     |
| Renteinnt. fra foretak i samme konsern    |      | 1 338              | 0                   |
| Annen renteinntekt                        |      | 3 720              | 18 707              |
| Annen finansinntekt                       |      | 10 932             | 0                   |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>15 991</b>      | <b>18 707</b>       |
| <b>Finanskostnader</b>                    |      |                    |                     |
| Rentekostn. til foretak i samme konsern   | 9    | 9 365 418          | 7 706 729           |
| Annen rentekostnad                        |      | 2 026              | 4 540 128           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>9 367 444</b>   | <b>12 246 857</b>   |
| <b>NETTO FINANSPOSTER</b>                 |      | <b>(9 351 453)</b> | <b>(12 228 150)</b> |
| <b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>    |      | <b>33 475 522</b>  | <b>43 256 750</b>   |
| Skattekostnad på ordinært resultat        | 1    | 7 341 679          | 10 484 143          |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT</b>                  |      | <b>26 133 844</b>  | <b>32 772 607</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                        |      | <b>26 133 844</b>  | <b>32 772 607</b>   |
| <b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>            |      |                    |                     |
| Avgitt konsernbidrag                      | 2    | 21 188 939         | 30 925 318          |
| Overføringer annen egenkapital            | 2    |                    |                     |
| 989610 Overføringer annen egenkapital     |      | 4 944 904          | 1 847 289           |
| <b>Sum Overføringer annen egenkapital</b> |      | <b>4 944 904</b>   | <b>1 847 289</b>    |
| <b>SUM OVERF. OG DISP.</b>                |      | <b>26 133 844</b>  | <b>32 772 607</b>   |



## Citycon Stovner Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2020**

|   | Note | 31.12.2020         | 31.12.2019         |
|---|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                    |                    |
| <b>Anleggsmidler</b>                      |      |                    |                    |
| <b>Varige driftsmidler</b>                |      |                    |                    |
| Tomter                                    | 3,5  | 49 712 270         | 49 712 270         |
| Bygninger og annen fast eiendom           | 3,5  | 518 389 518        | 535 656 664        |
| Bygg/anlegg under utførelse               | 3    | 6 863 249          | 2 884 661          |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | 3    | 974 732            | 1 485 005          |
| <b>Sum varige driftsmidler</b>            |      | <b>575 939 768</b> | <b>589 738 600</b> |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>          |      |                    |                    |
| Investeringer i datterselskap             |      | 0                  | 110 000            |
| <b>Sum finansielle anleggsmidler</b>      |      | <b>0</b>           | <b>110 000</b>     |
| <b>Sum anleggsmidler</b>                  |      | <b>575 939 768</b> | <b>589 848 600</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>                       |      |                    |                    |
| <b>Fordringer</b>                         |      |                    |                    |
| Kundefordringer                           |      | 2 222 257          | 3 356 045          |
| Fordringer på konsernselskap              | 4    | 22 152 628         | 123 342            |
| Andre kortsiktige fordringer              | 8    | 1 325 949          | 4 171 327          |
| <b>Sum fordringer</b>                     |      | <b>25 700 833</b>  | <b>7 650 714</b>   |
| Bankinnskudd, kontanter o.l.              |      | 618 995            | 132 783            |
| <b>Sum omløpsmidler</b>                   |      | <b>26 319 828</b>  | <b>7 783 497</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>602 259 596</b> | <b>597 632 097</b> |



## Citycon Stovner Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2020

|  | Note | 31.12.2020         | 31.12.2019         |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>            |      |                    |                    |
| <b>Egenkapital</b>                     |      |                    |                    |
| <b>Innskutt egenkapital</b>            |      |                    |                    |
| Aksjekapital                           | 2,7  | 29 750 000         | 29 750 000         |
| Overkurs                               | 2    | 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                      | 2    | 74 997 592         | 70 052 688         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>        |      | <b>74 997 592</b>  | <b>70 052 688</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                 |      | <b>176 147 592</b> | <b>171 202 688</b> |
| <b>Gjeld</b>                           |      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                |      |                    |                    |
| <b>Avsetning for forpliktelser</b>     |      |                    |                    |
| Utsatt skatt                           | 1    | 16 341 122         | 16 437 185         |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> |      | <b>16 341 122</b>  | <b>16 437 185</b>  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>          |      |                    |                    |
| Langsiktig gjeld til konsernselskap    | 4,5  | 330 000 000        | 240 000 000        |
| Øvrig langsiktig gjeld                 | 5    | 91 849             | 26 250             |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>      |      | <b>330 091 849</b> | <b>240 026 250</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>            |      | <b>346 432 971</b> | <b>256 463 435</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                        |      | 792 404            | 3 033 784          |
| Betalbar skatt                         | 1    | 1 461 374          | 0                  |
| Skyldig offentlige avgifter            |      | 3 042 883          | 0                  |
| Kortsiktig gjeld til konsernselskap    | 4    | 69 078 725         | 164 181 656        |
| Annen kortsiktig gjeld                 | 8    | 5 303 646          | 2 750 534          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>            |      | <b>79 679 032</b>  | <b>169 965 974</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                       |      | <b>426 112 003</b> | <b>426 429 409</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |      | <b>602 259 596</b> | <b>597 632 097</b> |

OSLO 26.08.2021

Ole Kristian Sjømøling Toft  
Styrets lederAlexander Bromnes  
StyremedlemJohan Gustaf Calner  
Daglig leder / Styremedlem



Citycon Stovner Eiendom AS

## Noter 2020

### 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 2019. 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 Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: 6e841b56da1cda055030a0ef4b2624a0de6650c929093d3d97b349232fc91d4d35bdb399c8f15420b39014ca3bf5e4463d5222897845c5efec599f64fd37de



Citycon Stovner Eiendom AS

## Noter 2020

### 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 Sektor Portefølje II AS. Konsolidering er gjennomført av Citycon Norway AS, og konsernregnskap kan utleveres ved henvendelse til Citycon Norway AS, Verkstedveien 1, 0277 Oslo.

Pr 31.12.2019 var eier av Sektor Portefølje II AS; 20% Citycon Norway AS, 80% Partners Group Retail Norway.

I februar 2020 kjøpte Citycon Norway AS aksjer i Sektor Portefølje II AS slik at de nå eier 100%.

Noter for Citycon Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: 6e841b56da1cda055030a0ef4b2624a0de6650c929093d3d97b349232fc91d4d35bdb399c8f15420b39014ca3bf5e4463d5222897845c5cefec599f64fd37de



## Citycon Stovner Eiendom AS

### Noter 2020

#### Note 1 - Skatt

| Årets skattekostnad fordeler seg på:          | 2020             | 2019              |
|---|------------------|-------------------|
| Betalbar skatt                                | 1 461 374        | 0                 |
| Skatteeffekt av konsernbidrag                 | 5 976 368        | 8 722 525         |
| Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel | -96 063          | 1 761 618         |
| <b>Sum skattekostnad</b>                      | <b>7 341 679</b> | <b>10 484 143</b> |

| Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:        | 2020             | 2019        |
|---|------------------|-------------|
| Resultat før skattekostnader                  | 33 475 522       | 43 256 751  |
| Permanente og andre forskjeller               | -104 258         | 4 398 449   |
| Endring i midlertidige forskjeller            | 436 651          | -8 007 357  |
| Begrensning av rentefradrag mellom nærstående | 0                | 0           |
| Ytet konsernbidrag                            | -27 165 307      | -39 647 843 |
| <b>Årets skattegrunnlag</b>                   | <b>6 642 608</b> | <b>0</b>    |

| Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| +Driftsmidler inkl. goodwill                         | 84 769 134        | 85 468 930        |
| +Utestående fordringer                               | -615 226          | -1 044 381        |
| +Gevinst- og tapskonto                               | 664 042           | 830 053           |
| -Avskåret rentefradrag til fremføring                | 10 540 121        | 10 540 121        |
| <b>Sum positive skatteøkende forskjeller</b>         | <b>85 433 177</b> | <b>86 298 983</b> |
| <b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>         | <b>11 155 347</b> | <b>11 584 502</b> |

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel | 74 277 830        | 74 714 480        |
| <b>Balanseført utsatt skatt</b>                       | <b>16 341 122</b> | <b>16 437 185</b> |

| Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt | 2020              | 2019              |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Resultat før skatt</b>  | <b>33 475 522</b> | <b>43 256 750</b> |
| 22 % av resultat før skatt   | 7 364 615         | 9 516 485         |
| Permanente forskjeller 22 %  | -22 937           | 967 659           |
| <b>Beregnet skattekostnad</b>  | <b>7 341 679</b>  | <b>10 484 143</b> |
| Effektiv skattesats i %  | 22 %              | 24 %              |



## Citycon Stovner Eiendom AS

### Noter 2020

#### Note 2 - Egenkapital

|                      | Aksjekapital /<br>selskapskapital | Overkurs          | Annen innskutt<br>egenkapital | Annen opptjent<br>egenkapital | Sum<br>egenkapital |
|----------------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| Pr 1/1/2020          | 29 750 000                        | 71 400 000        | 0                             | 70 052 688                    | 171 202 688        |
| Årets resultat       |                                   |                   |                               | 26 133 844                    | 26 133 844         |
| Avgitt konsernbidrag |                                   |                   |                               | -21 188 939                   | -21 188 939        |
| <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> |
| Pr 1/1/2019          | 29 750 000                        | 71 400 000        | 0                             | 68 205 399                    | 169 355 399        |
| Årets resultat*      |                                   |                   |                               | 1 847 289                     | 1 847 289          |
| <b>Pr 31/12/2019</b> | <b>29 750 000</b>                 | <b>71 400 000</b> | <b>0</b>                      | <b>70 052 688</b>             | <b>171 202 688</b> |

\* 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 styregodkjenning av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.



## Citycon Stovner Eiendom AS

## Noter 2020

## Note 3 - Varige driftsmidler

|                                   | Tomter            | Bygninger og annen fast eiendom | Bygg/anlegg under utførelse | Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm. | Sum                |
|-----------------------------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------------|---|--------------------|
| <b>2020</b>                       |                   |                                 |                             |   |                    |
| Anskaffelseskost pr. 1/1          | 49 712 270        | 747 057 089                     | 2 884 661                   | 2 709 520                                 | 802 363 540        |
| + Tilgang                         | 0                 | 4 366 924                       | 3 978 587                   | 0   | 8 345 511          |
| - Avgang                          | 0                 | 0                               | 0                           | 0   | 0                  |
| <b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b> | <b>49 712 270</b> | <b>751 424 013</b>              | <b>6 863 248</b>            | <b>2 709 520</b>                          | <b>810 709 051</b> |
| Akk. av/nedskr. pr 1/1            | 0                 | 211 400 425                     | 0                           | 1 224 515                                 | 212 624 940        |
| + Ordinære avskrivninger          | 0                 | 21 634 070                      | 0                           | 510 273                                   | 22 144 343         |
| <b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>  | <b>0</b>          | <b>233 034 495</b>              | <b>0</b>                    | <b>1 734 797</b>                          | <b>234 769 283</b> |
| <b>Balansført verdi pr 31/12</b>  | <b>49 712 270</b> | <b>518 389 518</b>              | <b>6 863 248</b>            | <b>974 732</b>                            | <b>575 939 769</b> |
| <b>2019</b>                       |                   |                                 |                             |   |                    |
| Balansført verdi pr. 1/1          | 49 712 270        | 544 738 276                     | 3 541 997                   | 1 730 846                                 | 599 723 389        |
| Endring                           | 0                 | -9 081 612                      | -657 335                    | -245 841                                  | -9 984 789         |
| <b>Balansført verdi pr 31/12</b>  | <b>49 712 270</b> | <b>535 656 664</b>              | <b>2 884 661</b>            | <b>1 485 005</b>                          | <b>589 738 600</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 2020

## Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

|                              | 2020              | 2019           |
|------------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Fordringer</b>            |                   |                |
| Konsernbank                  | 22 018 700        | 0              |
| Kundefordringer              | 133 928           | 0              |
| Andre kortsiktige fordringer | 0                 | 123 342        |
| <b>Sum fordringer</b>        | <b>22 152 628</b> | <b>123 342</b> |

**Gjeld**

|                             |                    |                    |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Konsernbank                 | 0                  | 123 645 549        |
| Leverandørgjeld             | 1 710 339          | 888 264            |
| Årets avsatte konsernbidrag | 27 165 307         | 39 647 843         |
| Annen kortsiktig gjeld      | 40 203 079         | 0                  |
| Annen langsiktig gjeld      | 330 000 000        | 240 000 000        |
| <b>Sum gjeld</b>            | <b>405 721 333</b> | <b>404 181 656</b> |

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

Langsiktig gjeld blir renteberegnet med 3,55 % p.a

## Note 5 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

| Langsiktig gjeld         | 2020                | 2019                |
|--------------------------|---------------------|---------------------|
| Annen langsiktig gjeld   | 91 849              | 26 250              |
| Langsiktig konsern gjeld | 330 000 000         | 240 000 000         |
| <b>Sum</b>               | <b>-330 091 849</b> | <b>-240 026 250</b> |

**Bokført verdi av pantsatte verdier**

|                                 | 2020               | 2019               |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tomt                            | 49 712 270         | 49 712 270         |
| Bygninger og annen fast eiendom | 518 389 518        | 535 656 664        |
| <b>Sum</b>                      | <b>568 101 787</b> | <b>585 368 934</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 2020

#### Note 6 - 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 74 654 ekskl. mva.  
Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 74 654 ekskl. mva.  
Kostnadsført honorar for andre tjenester fra revisor: kr 0 ekskl. mva.

#### Note 7 - 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 |
|-------------------------|------------|--------|-----------|
| Sektor Portefølje Ii AS | 997735803  | 59500  | 100,00 %  |

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.

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

|                                   | 2020             | 2019             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Andre kortsiktige fordringer      | 96 204           | 0                |
| Andre forskuddsbetalte kostnader  | 0                | 1 924 030        |
| Påløpt leieinntekt                | 816 966          | 1 824 484        |
| Mva                               | 412 778          | 422 813          |
| <b>Sum andre fordringer</b>       | <b>1 325 949</b> | <b>4 171 327</b> |
| <br>                              |                  |                  |
| Påløpte renter                    | 1 590 359        | 0                |
| Forskuddsbetalt renteinntekter    | 13 200           | 16 430           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 3 700 087        | 2 649 623        |
| Andre kortsiktige fordringer      | 0                | 84 481           |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>5 303 646</b> | <b>2 750 534</b> |



## Citycon Stovner Eiendom AS

### Noter 2020

#### Note 9 - 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.

| <b>Transaksjoner med nærstående parter</b>         | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|--|-------------|-------------|
| Konsernint. kostnader - innleid senterledelse      | 674 839     | 0           |
| Gårdeiers andel felleskostnad                      | 7 686 462   | 7 585 896   |
| Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap       | 4 176 814   | 0           |
| Renteinntekter, bank konsernkonto                  | -1 338      | 0           |
| Rentekostnad, konsernlån                           | 3 060 975   | 4 089 691   |
| Rentekostnad bank, konsernkonto                    | 1 795 687   | 3 617 038   |
| Utleie av kontor/lager/parkering til datterselskap | -295 500    | -134 661    |



Citycon Stovner Eiendom AS

## Kontantstrømoppstilling

|  | Note | 2020                | 2019                |
|--|------|---------------------|---------------------|
| <b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b> |      |                     |                     |
| Resultat før skattekostnad                           |      | 33 475 522          | 43 256 750          |
| - Periodens betalte skatt                            |      | 0                   | 0                   |
| + Ordinære avskrivninger                             |      | 22 144 343          | 15 521 622          |
| +/- Endring i kundefordringer                        |      | 999 861             | 580 653             |
| +/- Endring i leverandørgjeld                        |      | (1 419 305)         | 3 545 102           |
| +/- Endring i andre tidsavgrensningsposter           |      | (96 896 454)        | (35 578 906)        |
| = Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter    |      | <b>(41 696 033)</b> | <b>27 325 221</b>   |
| <b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>   |      |                     |                     |
| - Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler       |      | 8 345 512           | 5 536 833           |
| - Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler               |      | (110 000)           | 0                   |
| = Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter      |      | <b>(8 235 512)</b>  | <b>(5 536 833)</b>  |
| <b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>  |      |                     |                     |
| - Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld         |      | (90 065 599)        | 444 000             |
| +/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag               |      | (39 647 843)        | (21 211 605)        |
| = Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter     |      | <b>50 417 756</b>   | <b>(21 655 605)</b> |
| <b>= Netto endring i kontanter mv</b>                |      | <b>486 212</b>      | <b>132 783</b>      |
| + Beholdning av kontanter 01.01.                     |      | 132 783             | 0                   |
| = <b>Kontantbeholdning 31.12.</b>                    |      | <b>618 995</b>      | <b>132 783</b>      |
| <b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>         |      |                     |                     |
| Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.                  |      | 618 995             | 132 783             |
| = <b>Beholdning av kontanter mv 31.12.</b>           |      | <b>618 995</b>      | <b>132 783</b>      |



The following documents were signed Thursday, August 26, 2021



Citycon Stovner Eiendom AS 2020 -  
Årsregnskap og årsberetning 2020.pdf  
(558246 byte)  
SHA-512: 245f9be4fcedc72ed8e4dd7612d6c1b540b79  
24f5c07ced9cod270f92f21188e160bd382f92005d8b56  
73e20d66024796ec58bcfd7b4e0dfb2afe904426f4711

The documents are signed by

8/26/2021 4:29:23 PM (CET)



Ole Kristian Sjørmøling Toft, Styrets leder

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

8/26/2021 4:34:47 PM (CET)



Alexander Bromnes, Styremedlem

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

8/26/2021 5:12:28 PM (CET)



Johan Gustaf Calner, Styremedlem

johan.calner@citycon.com  
+4790026130  
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



Citycon Stovner Eiendom AS 2020 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:

6e841b56da1cda055030a0e4b2624a0de6650c929093d3d97b349232fc91d4d35bdb399c8f15420b39014ca3bf5e4463d5222897845c5efec599f64fcd37de



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.



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 Stovner Eiendom AS

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Stovner 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 Stovner Eiendom AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: 38E40-FE3HZ-BASKE-SP6M1-W1E4Z-PAHYO



# 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: 38E40-FE3HZ-BASKE-SP6M1-WT E4Z-PAHYO

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>