



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	977 532 744
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Verkstedveien 1 0277 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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:	Tobias Nordbäck
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 01.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		-235 976	5 322 288
Annen driftsinntekt		299 401	544 674
<b>Sum inntekter</b>		<b>63 425</b>	<b>5 866 962</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		295 209	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 729 846	9 152 885
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-17 056	137 967 127
Annen driftskostnad	2	3 706 479	8 012 661
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 714 479</b>	<b>155 132 673</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 651 054</b>	<b>-149 265 710</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	270 520	260 166
Annen renteinntekt		38 399	15 024
Annen finansinntekt		3 228	76 171
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>312 147</b>	<b>351 360</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	15 386 746	10 261 270
Annen rentekostnad		17 126	-36 683
Annen finanskostnad		7 053	78 771
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 410 925</b>	<b>10 303 358</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 098 778</b>	<b>-9 951 998</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-22 749 832</b>	<b>-159 217 708</b>
Skattekostnad	4, 5	-8 445 786	-4 348 416
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 304 046</b>	<b>-154 869 292</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		129 944 150	23 037 929
Udekket tap		97 549 813	-97 549 813



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Annen egenkapital		18 090 291	-34 281 550
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 304 046</b>	<b>-154 869 292</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	156 270 596	160 000 000
Bygg og anlegg under utførelse	1	5 918 056	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>162 188 652</b>	<b>160 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		0	144 528
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>144 528</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>162 188 652</b>	<b>160 144 528</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 037 929	495 075
Andre kortsiktige fordringer		2 330 788	2 349 737
Konsernfordringer	3	145 194 064	30 881 213
<b>Sum fordringer</b>		<b>170 562 782</b>	<b>33 726 024</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>170 562 782</b>	<b>33 726 024</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>332 751 434</b>	<b>193 870 552</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	18 920 000	18 920 000
Overkurs	7	34 104 000	34 104 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 024 000</b>	<b>53 024 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	18 090 291	0
Udekket tap	7	0	97 549 813
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 090 291</b>	<b>-97 549 813</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>71 114 291</b>	<b>-44 525 813</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4, 5	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3, 8	229 456 574	196 862 329
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>229 456 574</b>	<b>196 862 329</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>229 456 574</b>	<b>196 862 329</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 185 315	32 924 166
Kortsiktig konserngjeld	3	284 004	0
Annen kortsiktig gjeld		5 711 249	8 609 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 180 568</b>	<b>41 534 036</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>261 637 142</b>	<b>238 396 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>332 751 433</b>	<b>193 870 552</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 725298

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 532 744  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Verkstedveien 1  
0277 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Ja  
Konsernregnskap lagt ved: 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: Tobias Nordbäck  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 31.07.2025



Organisasjonsnr: 977 532 744  
CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		-235 976	5 322 288
Annen driftsinntekt		299 401	544 674
<b>Sum inntekter</b>		<b>63 425</b>	<b>5 866 962</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		295 209	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	3 729 846	9 152 885
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-17 056	137 967 127
Annen driftskostnad	2	3 706 479	8 012 661
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 714 479</b>	<b>155 132 673</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 651 054</b>	<b>-149 265 710</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	270 520	260 166
Annen renteinntekt		38 399	15 024
Annen finansinntekt		3 228	76 171
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>312 147</b>	<b>351 360</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	15 386 746	10 261 270
Annen rentekostnad		17 126	-36 683
Annen finanskostnad		7 053	78 771
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>15 410 925</b>	<b>10 303 358</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 098 778</b>	<b>-9 951 998</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-22 749 832</b>	<b>-159 217 708</b>
Skattekostnad	4, 5	-8 445 786	-4 348 416
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 304 046</b>	<b>-154 869 292</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Konsernbidrag		129 944 150	23 037 929
Udekket tap		97 549 813	-97 549 813
Annen egenkapital		18 090 291	-34 281 550
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 304 046</b>	<b>-154 869 292</b>



Organisasjonsnr: 977 532 744  
CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
	1	156 270 596	160 000 000
Bygg og anlegg under utførelse			
	1	5 918 056	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			
	1	0	0
Sum varige driftsmidler		162 188 652	160 000 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer			
		0	144 528
Sum finansielle anleggsmidler		0	144 528
Sum anleggsmidler		162 188 652	160 144 528
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		23 037 929	495 075
Andre kortsiktige fordringer			
		2 330 788	2 349 737
Konsernfordringer			
	3	145 194 064	30 881 213
Sum fordringer		170 562 782	33 726 024
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		0	0
Sum omløpsmidler		170 562 782	33 726 024
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>332 751 434</b>	<b>193 870 552</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	18 920 000	18 920 000
Overkurs	7	34 104 000	34 104 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 024 000</b>	<b>53 024 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	18 090 291	0
Udekket tap	7	0	97 549 813
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 090 291</b>	<b>-97 549 813</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>71 114 291</b>	<b>-44 525 813</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4, 5	0	0
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3, 8	229 456 574	196 862 329
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>229 456 574</b>	<b>196 862 329</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>229 456 574</b>	<b>196 862 329</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 185 315	32 924 166
Kortsiktig konserngjeld	3	284 004	0
Annen kortsiktig gjeld		5 711 249	8 609 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 180 568</b>	<b>41 534 036</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>261 637 142</b>	<b>238 396 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>332 751 433</b>	<b>193 870 552</b>



Organisasjonsnr: 977 532 744  
CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad. Konsernforhold Konsernforhold Citycon Torvbyen Eiendom AS inngår i konsernregnskapet til Citycon Oyj. Konsolidering er gjennomført av Citycon Oyj, og konsernregnskap kan utleveres ved henvendelse til Citycon Norway AS, Verkstedveien 1, 0277 Oslo Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum Beløp



## Note

1

### Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	394999936.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	5901442.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	400901378.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	238712726.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	162188652.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	3712790.00	0.00

### Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

### Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

### Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Deler av bygget er revet og det er i 2023 bokført nedskrivning på kr. 108 621 819 på bygget, og kr. 2 881 945 på anlegg under utførelse (byggeprosjekter).

## Note

3

### Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

### Morselskapet sitt navn

Citycon Holding AS

### Forretningskontor for morselskapet

Verkstedveien 1, OSLO

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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



## Fordringer

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	145194064.00	65740550.00
<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

## Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	229456574.00	196862329.00

## Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	284004.00	0.00
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>

## Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>

## Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Citycons norske konsernlån bruker en flytende rente på 3 måneders NIBOR + margin. Marginen mellom Citycon Holding AS og Citycon Norway AS er 2,075 % og mellom Citycon Norway AS og alle eiendomsselskaper 2,150 %.

## Note

### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

### Mer om fordringer

## Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

### Mer om finansielle instrumenter

### Beskrivelse av finansielle derivater

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

## Note



8

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



Årsregnskap for  
**CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS**  
977532744  
Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS  
977 532 744

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt		-235 976	5 322 288
Annen driftsinntekt		299 401	544 674
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>63 425</b>	<b>5 866 962</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-295 209	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-3 729 846	-9 152 885
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	17 056	-137 967 127
Annen driftskostnad	2	-3 706 479	-8 012 661
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-7 714 479</b>	<b>-155 132 673</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 651 053</b>	<b>-149 265 710</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	270 520	260 166
Annen renteinntekt		38 399	15 024
Annen finansinntekt		3 228	76 171
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>312 147</b>	<b>351 360</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-15 386 746	-10 261 270
Annen rentekostnad		-17 126	36 683
Annen finanskostnad		-7 053	-78 771
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-15 410 925</b>	<b>-10 303 358</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 098 778</b>	<b>-9 951 998</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-22 749 832</b>	<b>-159 217 708</b>
Skattekostnad	4, 5	8 445 786	4 348 416
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 304 046</b>	<b>-154 869 292</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		-129 944 150	-23 037 929
Annen egenkapital		18 090 291	-34 281 550
Udekket tap		97 549 813	-97 549 813
<b>Sum overføringer</b>		<b>-14 304 046</b>	<b>-154 869 292</b>



CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS  
977 532 744

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	156 270 596	160 000 000
Bygg og anlegg under utførelse	1	5 918 056	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>162 188 652</b>	<b>160 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		0	144 528
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>144 528</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>162 188 652</b>	<b>160 144 528</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 037 929	495 075
Kortsiktige konsernfordringer	3	145 194 064	30 881 213
Andre kortsiktige fordringer		2 330 788	2 349 737
<b>Sum fordringer</b>		<b>170 562 782</b>	<b>33 726 024</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>170 562 782</b>	<b>33 726 024</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>332 751 433</b>	<b>193 870 552</b>



CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS  
977 532 744

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	18 920 000	18 920 000
Overkurs	7	34 104 000	34 104 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 024 000</b>	<b>53 024 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	18 090 291	0
Udekket tap	7	0	-97 549 813
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 090 291</b>	<b>-97 549 813</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>71 114 291</b>	<b>-44 525 813</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3, 8	229 456 574	196 862 329
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>229 456 574</b>	<b>196 862 329</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 185 315	32 924 166
Kortsiktig konserngjeld	3	284 004	0
Annen kortsiktig gjeld		5 711 249	8 609 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 180 568</b>	<b>41 534 036</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>261 637 142</b>	<b>238 396 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>332 751 433</b>	<b>193 870 552</b>

OSLO, 30.06.2025

Anette Stillesby  
styrets leder

Helen Metsvaht  
styremedlem

Håkon Tuv Dalland  
styremedlem / daglig leder



CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS  
977 532 744

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad.

#### Konsernforhold

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

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS  
977 532 744

## Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	<b>Varige driftsmidler</b>
Anskaffelseskost 01.01.	394 999 936
Tilgang i året	5 901 442
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>400 901 378</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-238 712 726
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>162 188 652</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	3 712 790

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Deler av bygget er revet og det er i 2023 bokført nedskrivning på kr. 108 621 819 på bygget, og kr. 2 881 945 på anlegg under utførelse (byggeprosjekter).

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Konsernregnskap

#### Morselskapets navn

Citycon Holding AS

#### Forretningskontor for morselskapet

Verkstedveien 1, OSLO

### Fordringer

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	145 194 064	65 740 550

### Annen langsiktig gjeld

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	229 456 574	196 862 329

### Kortsiktig gjeld

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	284 004	0

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Citycons norske konsernlån bruker en flytende rente på 3 måneders NIBOR + margin. Marginen mellom Citycon Holding AS og Citycon Norway AS er 2,075 % og mellom Citycon Norway AS og alle eiendomsselskaper 2,150 %.



CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS  
977 532 744

## Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-8 445 786	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	-4 348 416
<b>Skattekostnad</b>	<b>-8 445 786</b>	<b>-4 348 416</b>

  

Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-22 749 832	-159 217 708
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-15 640 104	136 179 779
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	38 389 936	23 037 929
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	-112 159 432	-107 819 776	-4 339 657
Omløpsmidler	-300 612	10 999 835	-11 300 447
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-112 460 044</b>	<b>-96 819 940</b>	<b>-15 640 104</b>

  

Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	112 460 044	96 819 940	15 640 104
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	17 200	1 100	18 920 000

  

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Citycon Norway AS	17 200	100,00	Ordinære

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	18 920 000	34 104 000	0	-97 549 813	-44 525 813
Årsresultat	0	0	-111 853 859	97 549 813	-14 304 046
Mottatt konsernbidrag	0	0	129 944 150	0	129 944 150
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>18 920 000</b>	<b>34 104 000</b>	<b>18 090 291</b>	<b>0</b>	<b>71 114 291</b>

## Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



Årsregnskap for  
**CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS**  
977532744  
Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024

Assentfly: 6aba0fae043f8e372d0d942647c56eaeaa41c0d691852c68c610023f55e6045168f6a2af5c4cfa7501c093ca2e311c5f5a2978b65b4c0758a00b0cfd68bae261



CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS  
977 532 744

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt		-235 976	5 322 288
Annen driftsinntekt		299 401	544 674
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>63 425</b>	<b>5 866 962</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-295 209	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-3 729 846	-9 152 885
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	17 056	-137 967 127
Annen driftskostnad	2	-3 706 479	-8 012 661
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-7 714 479</b>	<b>-155 132 673</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 651 053</b>	<b>-149 265 710</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3	270 520	260 166
Annen renteinntekt		38 399	15 024
Annen finansinntekt		3 228	76 171
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>312 147</b>	<b>351 360</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-15 386 746	-10 261 270
Annen rentekostnad		-17 126	36 683
Annen finanskostnad		-7 053	-78 771
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-15 410 925</b>	<b>-10 303 358</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 098 778</b>	<b>-9 951 998</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-22 749 832</b>	<b>-159 217 708</b>
Skattekostnad	4, 5	8 445 786	4 348 416
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 304 046</b>	<b>-154 869 292</b>
<b>Overføringer</b>			
Mottatt konsernbidrag		-129 944 150	-23 037 929
Annen egenkapital		18 090 291	-34 281 550
Udekket tap		97 549 813	-97 549 813
<b>Sum overføringer</b>		<b>-14 304 046</b>	<b>-154 869 292</b>



CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS  
977 532 744

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	156 270 596	160 000 000
Bygg og anlegg under utførelse	1	5 918 056	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>162 188 652</b>	<b>160 000 000</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		0	144 528
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>144 528</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>162 188 652</b>	<b>160 144 528</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		23 037 929	495 075
Kortsiktige konsernfordringer	3	145 194 064	30 881 213
Andre kortsiktige fordringer		2 330 788	2 349 737
<b>Sum fordringer</b>		<b>170 562 782</b>	<b>33 726 024</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>170 562 782</b>	<b>33 726 024</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>332 751 433</b>	<b>193 870 552</b>



CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS  
977 532 744

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	18 920 000	18 920 000
Overkurs	7	34 104 000	34 104 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 024 000</b>	<b>53 024 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	18 090 291	0
Udekket tap	7	0	-97 549 813
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>18 090 291</b>	<b>-97 549 813</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>71 114 291</b>	<b>-44 525 813</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3, 8	229 456 574	196 862 329
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>229 456 574</b>	<b>196 862 329</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		26 185 315	32 924 166
Kortsiktig konserngjeld	3	284 004	0
Annen kortsiktig gjeld		5 711 249	8 609 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 180 568</b>	<b>41 534 036</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>261 637 142</b>	<b>238 396 365</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>332 751 433</b>	<b>193 870 552</b>

OSLO, 30.06.2025

Anette Stillesby  
styrets leder

Helen Metsvaht  
styremedlem

Håkon Tuv Dalland  
styremedlem / daglig leder



CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS  
977 532 744

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### 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.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad.

#### Konsernforhold

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

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS  
977 532 744

## Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	<b>Varige driftsmidler</b>
Anskaffelseskost 01.01.	394 999 936
Tilgang i året	5 901 442
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>400 901 378</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-238 712 726
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>162 188 652</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	3 712 790

### Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Deler av bygget er revet og det er i 2023 bokført nedskrivning på kr. 108 621 819 på bygget, og kr. 2 881 945 på anlegg under utførelse (byggeprosjekter).

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Konsernregnskap

#### Morselskapets navn

Citycon Holding AS

#### Forretningskontor for morselskapet

Verkstedveien 1, OSLO

### Fordringer

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	145 194 064	65 740 550

### Annen langsiktig gjeld

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	229 456 574	196 862 329

### Kortsiktig gjeld

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	284 004	0

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Citycons norske konsernlån bruker en flytende rente på 3 måneders NIBOR + margin. Marginen mellom Citycon Holding AS og Citycon Norway AS er 2,075 % og mellom Citycon Norway AS og alle eiendomsselskaper 2,150 %.



CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS  
977 532 744

## Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-8 445 786	0
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	0	-4 348 416
<b>Skattekostnad</b>	<b>-8 445 786</b>	<b>-4 348 416</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	-22 749 832	-159 217 708
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-15 640 104	136 179 779
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	38 389 936	23 037 929
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	-112 159 432	-107 819 776	-4 339 657
Omløpsmidler	-300 612	10 999 835	-11 300 447
<b>Netto forskjeller</b>	<b>-112 460 044</b>	<b>-96 819 940</b>	<b>-15 640 104</b>
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	112 460 044	96 819 940	15 640 104
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	17 200	1 100	18 920 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Citycon Norway AS	17 200	100,00	Ordinære

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	18 920 000	34 104 000	0	-97 549 813	-44 525 813
Årsresultat	0	0	-111 853 859	97 549 813	-14 304 046
Mottatt konsernbidrag	0	0	129 944 150	0	129 944 150
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>18 920 000</b>	<b>34 104 000</b>	<b>18 090 291</b>	<b>0</b>	<b>71 114 291</b>

## Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.



The following documents were signed Tuesday, July 8, 2025



**Årsoppgjør 2024 - CITYCON TORVBYEN  
EIENDOM AS (08.07.2025 08\_41).pdf**  
(282538 byte)  
SHA-512: f6158c6d049a7a018e4dfe1e910865e89b236  
b22292ad7c912e93d8d5e5decbe2e4b95d9f3e5b66f1e  
cb7c35396a46e8ed2cd484189e4f3dcdafa6752aae7b50

### Signatures

7/8/2025 9:37:10 AM (CET)



**Anette Stillesby, Citycon**

anette.stillesby@citycon.com  
+4795184913  
Signed with SMS

7/8/2025 9:38:20 AM (CET)



**Helen Metsvaht, Citycon**

helen.metsvaht@citycon.com  
+3725076278  
Signed with SMS

7/8/2025 10:10:47 AM (CET)



**Håkon Tuv Dalland, Citycon**

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



Signature is certified by Assently



**Årsoppgjør 2024 CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS (08 07 2025 08 41)**

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:  
6aba0fae043f8e372d0d942647c56eaaaa41c0d891852c68c810023f55e6045166f6a2af5c4cfa7501c093ca2e31fc5f5a2978b65b4c0758a00b0cfd68bae261



#### 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.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3003 Drammen  
Norway

+47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Citycon Torvbyen Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Torvbyen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater 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 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

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

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Perinco Dokumentnøkkel: HLOQV-U6XF0-ZMUGX-H3TQ6-L57XF-PCMM3



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Citycon Torvbyen Eiendom AS

- risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
  - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen, 9. juli 2025  
Deloitte AS

**Sturle Holseter**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: HLOQV-U6XF0-ZMJGX-H3TQ6-L57XF-PCMM3



# 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."

## Holseter, Sturle

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-359375

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-07-10 08:05:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HLOQV-U6XF0-ZIMJGX-H3TQ6-L57XF-PCKM3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.