



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	998 943 078
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CITYCON NORWAY 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:	Nei
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:	07.07.2025

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, 10.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	18 016 680	19 480 143
Annen driftsinntekt	1	3 832 750	2 158 585
Sum inntekter		21 849 430	21 638 728
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5	21 829 026	17 374 563
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	1 445 407	1 446 657
Annen driftskostnad	7, 8, 9, 10	74 670 157	77 476 671
Sum kostnader		97 944 590	96 297 891
Driftsresultat		-76 095 160	-74 659 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		373 333 458	-18 402 987
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	104 914 485	91 021 610
Annen renteinntekt		5 404 137	14 388
Annen finansinntekt		118 954	619 728
Sum finansinntekter		483 771 034	73 252 740
Nedskrivning av finansielle eiendeler		201 979 022	302 334 760
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	61 329 576	37 834 763
Annen rentekostnad		13 254	-24 817
Annen finanskostnad		1 788 201	455 313
Sum finanskostnader		265 110 053	340 600 019
Netto finans		218 660 981	-267 347 279
Resultat før skattekostnad		142 565 821	-342 006 442
Skattekostnad	12, 13	-7 173 099	-1 205 689
Årsresultat		149 738 920	-340 800 753



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		1 000 000 000	0
Konsernbidrag		25 431 898	23 438 603
Udekket tap		-97 706 632	-272 877 451
Annen egenkapital		-727 122 549	-44 484 699
Sum overføringer og disponeringer		149 738 921	-340 800 753



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6	533 434	1 978 841
Sum varige driftsmidler		533 434	1 978 841
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	14	5 921 928 965	6 849 650 268
Lån til foretak i samme konsern	11	1 219 456 379	1 482 689 207
Investeringer i tilknyttet selskap	14	24 419 027	24 524 027
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	383 650 000	50 000
Andre langsiktige fordringer		4 040 248	204 139 248
Sum finansielle anleggsmidler		7 553 494 618	8 561 052 750
Sum anleggsmidler		7 554 028 052	8 563 031 591
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		196 217 364	174 769 639
Andre kortsiktige fordringer		25 002 537	39 614 501
Konsernfordringer	11	420 002 026	60 332 106
Sum fordringer		641 221 927	274 716 246
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	45 853 155	54 839 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 853 155	54 839 983
Sum omløpsmidler		687 075 082	329 556 229



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
SUM EIENDELER		8 241 103 134	8 892 587 819
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16, 17	144 000 000	144 000 000
Overkurs	17	5 070 077 975	6 070 077 975
Annen innskutt egenkapital	17	2 000 000 000	2 000 000 000
Sum innskutt egenkapital		7 214 077 975	8 214 077 975
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	0	0
Udekket tap		97 706 632	272 877 451
Sum opptjent egenkapital		-97 706 632	-272 877 451
Sum egenkapital		7 116 371 343	7 941 200 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	0	0
Utsatt skatt	12	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	11	968 000 000	879 380 000
Øvrig langsiktig gjeld	18	686 322	686 322
Sum annen langsiktig gjeld		968 686 322	880 066 322
Sum langsiktig gjeld		968 686 322	880 066 322
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 110 736	9 401 518
Betalbar skatt	13	0	0
Skyldige offentlige avgifter	15	2 527 823	19 281 604
Kortsiktig konserngjeld	11	109 256 950	8 026 449
Annen kortsiktig gjeld		35 149 960	34 611 402



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum kortsiktig gjeld		156 045 469	71 320 973
Sum gjeld		1 124 731 791	951 387 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 241 103 134	8 892 587 819



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 743604

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 943 078
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CITYCON NORWAY 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: Nei
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: 07.07.2025

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, 09.08.2025



Organisasjonsnr: 998 943 078
CITYCON NORWAY AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	18 016 680	19 480 143
Annen driftsinntekt	1	3 832 750	2 158 585
Sum inntekter		21 849 430	21 638 728
Kostnader			
Lønnskostnad	2, 3, 4,	21 829 026	17 374 563
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	1 445 407	1 446 657
Annen driftskostnad	7, 8, 9,	74 670 157	77 476 671
Sum kostnader		97 944 590	96 297 891
Driftsresultat		-76 095 160	-74 659 163
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		373 333 458	-18 402 987
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	104 914 485	91 021 610
Annen renteinntekt		5 404 137	14 388
Annen finansinntekt		118 954	619 728
Sum finansinntekter		483 771 034	73 252 740
Nedskrivning av finansielle eiendeler		201 979 022	302 334 760
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	61 329 576	37 834 763
Annen rentekostnad		13 254	-24 817
Annen finanskostnad		1 788 201	455 313
Sum finanskostnader		265 110 053	340 600 019
Netto finans		218 660 981	-267 347 279
Resultat før skattekostnad		142 565 821	-342 006 442
Skattekostnad	12, 13	-7 173 099	-1 205 689
Årsresultat		149 738 920	-340 800 753
Overføringer og disponeringer			
Tilleggsutbytte		1 000 000 000	0
Konsernbidrag		25 431 898	23 438 603
Udekket tap		-97 706 632	-272 877 451
Annen egenkapital		-727 122 549	-44 484 699
Sum overføringer og disponeringer		149 738 921	-340 800 753





Organisasjonsnr: 998 943 078
CITYCON NORWAY AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			
	6	533 434	1 978 841
Sum varige driftsmidler		533 434	1 978 841
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	14	5 921 928 965	6 849 650 268
Lån til foretak i samme konsern	11	1 219 456 379	1 482 689 207
Investeringer i tilknyttet selskap	14	24 419 027	24 524 027
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	383 650 000	50 000
Andre langsiktige fordringer		4 040 248	204 139 248
Sum finansielle anleggsmidler		7 553 494 618	8 561 052 750
Sum anleggsmidler		7 554 028 052	8 563 031 591
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		196 217 364	174 769 639
Andre kortsiktige fordringer		25 002 537	39 614 501
Konsernfordringer	11	420 002 026	60 332 106
Sum fordringer		641 221 927	274 716 246
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	45 853 155	54 839 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 853 155	54 839 983
Sum omløpsmidler		687 075 082	329 556 229



SUM EIENDELER		8 241 103 134	8 892 587 819
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16, 17	144 000 000	144 000 000
Overkurs	17	5 070 077 975	6 070 077 975
Annen innskutt egenkapital	17	2 000 000 000	2 000 000 000
Sum innskutt egenkapital		7 214 077 975	8 214 077 975
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	17	0	0
Udekket tap		97 706 632	272 877 451
Sum opptjent egenkapital		-97 706 632	-272 877 451
Sum egenkapital		7 116 371 343	7 941 200 524
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pensjonsforpliktelser	5	0	0
Utsatt skatt	12	0	0
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	11	968 000 000	879 380 000
Øvrig langsiktig gjeld	18	686 322	686 322
Sum annen langsiktig gjeld		968 686 322	880 066 322
Sum langsiktig gjeld		968 686 322	880 066 322
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 110 736	9 401 518
Betalbar skatt	13	0	0
Skyldige offentlige avgifter	15	2 527 823	19 281 604
Kortsiktig konserngjeld	11	109 256 950	8 026 449
Annen kortsiktig gjeld		35 149 960	34 611 402
Sum kortsiktig gjeld		156 045 469	71 320 973
Sum gjeld		1 124 731 791	951 387 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 241 103 134	8 892 587 819



Organisasjonsnr: 998 943 078
CITYCON NORWAY AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for alminnelige 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. 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. Leieavtaler er ikke balanseført. 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 Citycon Norway 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

3

Antall årsverk i regnskapsåret

19.00

Note

5

Spesifisering av resultatregnskapet



Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	31957554.00	35316743.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	5166548.00	5130519.00
<u>Pensjonskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	1812011.00	2053188.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	-17107087.00	-25125887.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21829026.00	17374563.00

Mer om årsverk og lønn

Daglig leder har ikke mottatt lønn eller andre ytelser for denne rollen i selskapet i 2024. Pensjonsforpliktelse pålydende kr 819 950 er periodisering av pensjonskostnader knyttet til fremti

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Note

6

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	21349151.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	21349151.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	20815717.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	533434.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1445407.00	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



Driftsmidler avskrives over forventet levetid. Inventar avskrives over 5 år og kontormaskiner avskrives over 3 år.

Note
11

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>
	1639458405.0	1543021313.0
	0	0

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	383650000.00	50000.00

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	968000000.00	879380000.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	109256950.00	8026449.00

<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

Note

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

Erverv

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Avhendelse

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

Samvirkeforetak

Vedtektsbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

Mer om aksjer

Note

18

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler

Balansført verdi av de pantsatte eiendeler

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld



Av selskapet øvrige langsiktige gjeld på kr 686 322, forfaller kr 0 til betaling mer enn fem år etter balansedato.

Note

7

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 NORWAY AS

998943078

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	1	18 016 680	19 480 143
Annen driftsinntekt	1	3 832 750	2 158 585
Sum driftsinntekter		21 849 430	21 638 728
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2, 3, 4, 5	-21 829 026	-17 374 563
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	6	-1 445 407	-1 446 657
Annen driftskostnad	7, 8, 9, 10	-74 670 157	-77 476 671
Sum driftskostnader		-97 944 590	-96 297 891
Driftsresultat		-76 095 160	-74 659 163
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		373 333 458	-18 402 987
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	11	104 914 485	91 021 610
Annen renteinntekt		5 404 137	14 388
Annen finansinntekt		118 954	619 728
Sum finansinntekter		483 771 034	73 252 740
Finanskostnader			
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-201 979 022	-302 334 760
Rentekostnad til foretak i samme konsern	11	-61 329 576	-37 834 763
Annen rentekostnad		-13 254	24 817
Annen finanskostnad		-1 788 201	-455 313
Sum finanskostnader		-265 110 053	-340 600 019
Netto finans		218 660 981	-267 347 279
Resultat før skattekostnad		142 565 821	-342 006 442
Skattekostnad	12, 13	7 173 099	1 205 689
Årsresultat		149 738 920	-340 800 753
Overføringer			
Tilleggsutbytte		1 000 000 000	0
Mottatt konsernbidrag		-25 431 898	-23 438 603
Annen egenkapital		-727 122 549	-44 484 699
Udekket tap		-97 706 632	-272 877 451
Sum overføringer		149 738 920	-340 800 753



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	6	533 434	1 978 841
Sum varige driftsmidler		533 434	1 978 841
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	14	5 921 928 965	6 849 650 268
Lån til foretak i samme konsern	11	1 219 456 379	1 482 689 207
Investeringer i tilknyttet selskap	14	24 419 027	24 524 027
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	11	383 650 000	50 000
Andre langsiktige fordringer		4 040 248	204 139 248
Sum finansielle anleggsmidler		7 553 494 618	8 561 052 750
Sum anleggsmidler		7 554 028 052	8 563 031 591
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		196 217 364	174 769 639
Kortsiktige konsernfordringer	11	420 002 026	60 332 106
Andre kortsiktige fordringer		25 002 537	39 614 501
Sum fordringer		641 221 927	274 716 246
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	45 853 155	54 839 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		45 853 155	54 839 983
Sum omløpsmidler		687 075 082	329 556 229
SUM EIENDELER		8 241 103 134	8 892 587 819



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	16, 17	144 000 000	144 000 000
Overkurs	17	5 070 077 975	6 070 077 975
Annen innskutt egenkapital	17	2 000 000 000	2 000 000 000
Sum innskutt egenkapital		7 214 077 975	8 214 077 975
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-97 706 632	-272 877 451
Sum opptjent egenkapital		-97 706 632	-272 877 451
Sum egenkapital		7 116 371 343	7 941 200 524
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	11	968 000 000	879 380 000
Øvrig langsiktig gjeld	18	686 322	686 322
Sum annen langsiktig gjeld		968 686 322	880 066 322
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 110 736	9 401 518
Skyldige offentlige avgifter	15	2 527 823	19 281 604
Kortsiktig konserngjeld	11	109 256 950	8 026 449
Annen kortsiktig gjeld		35 149 960	34 611 402
Sum kortsiktig gjeld		156 045 469	71 320 973
Sum gjeld		1 124 731 791	951 387 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 241 103 134	8 892 587 819

OSLO, 07.07.2025

Keren Kalifa
styrets leder

Helen Metsvaht
styremedlem

F. Scott Ball
styremedlem

Håkon Tuv Dalland
styremedlem / daglig leder



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Noter

Regnskapsprinsipper

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

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. Leieavtaler er ikke balanseført. 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

Citycon Norway 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 NORWAY AS
998 943 078

Note 1 - Salgsinntekter

Selskapets virksomhet er kjøp, forvaltning, administrasjon og utvikling av eiendom, inkludert deltakelse i andre selskaper. Salgsinntektene består av salg av honorarer og tjenester i forbindelse med dette.

	2024	2023
Forvaltningshonorar og administrasjonshonorar	18 016 680	19 480 143
Andre tjenester	3 832 750	2 158 585

Note 2 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Pensjonsordningen oppfyller kravene etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 19

Note 4 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt lønn, annen godtgjørelse mv. til ledende personer.

Note 5 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2024	2023
Lønn	31 957 554	35 316 743
Arbeidsgiveravgift	5 166 548	5 130 519
Pensjonskostnader	1 812 011	2 053 188
Andre relaterte ytelser	-17 107 087	-25 125 887
Sum	21 829 026	17 374 563

Mer om årsverk og lønn

Daglig leder har ikke mottatt lønn eller andre ytelser for denne rollen i selskapet i 2024.

Pensjonsforpliktelse pålydende kr 819 950 er periodisering av pensjonskostnader knyttet til fremti

Note 6 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	21 349 151
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	21 349 151
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-20 815 717
Balansført verdi per 31.12.	533 434
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	1 445 407

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Driftsmidler avskrives over forventet levetid. Inventar avskrives over 5 år og kontormaskiner avskrives over 3 år.



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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

Note 8 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2024	2023
Revisjon	504 290	2 103 541
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	504 290	2 103 541

Note 9 - Transaksjoner med nærstående parter

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

Andre tjenester	558 011
Forvaltningshonorar	15 622 230
Concept fee	-574 074
Administrasjonshonorar	-450 747
Administrasjonshonorar, kostnad	-19 155 617
Forvaltningshonorar, kostnad	-31 596 705
Renteinntekt, konsernlån	99 522 192
Andre renteinntekter, konsernbank	5 396 006
Rentekostnader, konsernlån	-61 329 576
Andre rentekostnader, konsernbank	-3 712

Note 10 - Ikke balanseførte leieavtaler

Selskapet har leieavtale for kontorer i Verkstedveien 1, 0277 Oslo. Leieavtalen løper til 28.02.2026. Leiekostnader indeksreguleres årlig.

	2024	2023
Leie kontorer	4 193 909	3 894 909



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Note 11 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Konsernregnskap

Morselskapets navn

Citycon Holding AS

Forretningskontor for morselskapet

Verkstedveien 1, OSLO

Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	1 639 458 405	1 543 021 313
Samlet beløp som gjelder tilknyttet selskap	383 650 000	50 000

Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	968 000 000	879 380 000

Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	109 256 950	8 026 449

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 NORWAY AS
998 943 078

Note 12 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	-7 173 099	0
Betalbar skatt, for mye, for lite avsatt tidligere år	0	-1 205 689
Skattekostnad	-7 173 099	-1 205 689
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	142 565 821	-342 006 442
Permanente forskjeller	-173 022 508	318 859 835
+/- Endring i midlertidige forskjeller	-2 968 261	-291 996
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	32 604 997	23 438 603
Skattepliktig inntekt	-819 950	0

Note 13 - 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	-5 384 992	-5 736 191	351 198
Omløpsmidler	-166 896	2 786 207	-2 953 104
Gevinst- og tapskonto	-1 831 778	-1 465 422	-366 356
Fremførbart underskudd	0	-819 950	819 950
Netto forskjeller	-7 383 666	-5 235 355	-2 148 311
Skattereduserende forskjeller som ikke kan utlignes	7 383 666	5 235 355	2 148 311
Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %	0	0	0

Note 14 - Datterselskaper

Selskapsnavn	Antall aksjer	Andel %	Verdi i balansen	Resultat	Egenkapital
				31.12.2024	31.12.2024
Citycon Oasen Eiendom AS	17822	100	1 420 033 294	55 138 349	1 273 685 070
Citycon Herkules Eiendom AS	100000	100	1 176 083 799	73 604 027	581 663 472
Citycon Kilden Eiendom AS	100000	100	471 062 842	21 901 177	246 045 845
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	100	100	373 371 364	18 863 431	463 702 142
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	150000	100	91 520 711	8 372 165	113 752 121
Citycon Liertoppen Eiendom AS	100000	100	527 110 075	26 132 533	192 390 288
Citycon Linderud Eiendom AS	1	100	476 481 246	29 055 560	94 569 169
Citycon Senterdrift AS	100000	100	4 755 194	3 345 037	1 131 170
Citycon Solsiden Eiendom AS	100000	100	9 770 260	2 131 032	8 118 606
Citycon Storbyen Eiendom AS	13604	100	483 702 262	5 049 758	533 207 290
Citycon Stovner Eiendom AS	59500	100	886 050 837	13 915 917	169 468 787
Citycon Torvbyen Eiendom AS	17200	100	0	85 695 954	171 114 291
Torvbyen Utvikling AS	200	100	1 958 081	243 672	1 962 046
Torvbyen Drift AS	100	38	362 025	23 281	713 779
Klosterfoss Utvikling AS	3500	50	24 057 002	1 296 000	89 035 000



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Note 15 - Bankinnskudd

	31.12.2024
I posten for bankinnskudd inngår egen konto for bundne skattetrekksmidler med	-1 089 684
Skyldig skattetrekk	-1 089 684

Note 16 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	960 000	150	144 000 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Citycon Holding AS	960 000	100,00	Ordinære

Note 17 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2023	144 000 000	6 070 077 975	2 000 000 000	0	-272 877 451	7 941 200 524
Årsresultat	0	0	0	247 445 553	-97 706 632	149 738 920
Tilleggsutbytte i løpet av året, basert på siste fastsatte regnskap	0	-1 000 000 000	0	0	0	-1 000 000 000
Mottatt konsernbidrag	0	0	0	25 431 898	0	25 431 898
Andre endringer	0	0	0	-272 877 451	272 877 451	0
Egenkapital 31.12.2024	144 000 000	5 070 077 975	2 000 000 000	0	-97 706 632	7 116 371 343

Note 18 - Gjeld og garantiforpliktelser

Mer om gjeld

Av selskapet øvrige langsiktige gjeld på kr 686 322, forfaller kr 0 til betaling mer enn fem år etter balansedato.



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Kontantstrømoppstilling

	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		142 565 821	-342 006 442
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler		-373 333 458	18 402 987
+ Ordinære avskrivninger		1 445 407	1 446 657
+ Nedskrivning anleggsmidler		201 979 022	302 334 760
+/- Endring i kundefordringer		-21 447 725	-50 715 624
+/- Endring i leverandørgjeld		-290 781	999 076
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		-250 876 284	56 599 189
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		-299 957 998	-12 939 397
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		0	1 907 890
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler		-1 099 180 739	18 402 987
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		-79 731 829	-31 528 719
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		1 178 912 568	11 217 842
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		-88 620 000	72 000 000
- Utbetalinger av utbytte		1 000 000 000	0
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		23 438 603	70 161 507
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-887 941 397	-1 838 493
= Netto endring i kontanter mv		-8 986 828	-3 560 048
+ Beholdning av kontanter ved årets begynnelse		54 839 983	58 400 031
= Kontantbeholdning ved årets utgang		45 853 155	54 839 983
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd ved årets utgang		46 942 839	54 839 983
Skattetrekkinnskudd o.l. ved årets utgang		-1 089 684	0
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang		45 853 155	54 839 983



Årsberetning for 998943078 CITYCON NORWAY AS

Virksomhetens virksomhet og art

Selskapets virksomhet er kjøp, forvaltning, administrasjon og utvikling av fast eiendom, herunder deltakelse i andre selskaper. Selskapets forretningskontor er i Verkstedveien 1 i Oslo Kommune.

Utvikling i resultat og stilling

	2024	2023	2022
Driftsinntekter	21 849 430	21 638 728	21 749 889
Driftsresultat	-76 095 160	-74 659 163	-51 095 873
Årsresultat	149 738 920	-340 800 753	306 254 315
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Balansesum	8 241 103 134	8 892 587 819	9 282 253 897
Egenkapital	7 116 371 343	7 941 200 524	8 258 562 674
Egenkapitalprosent	86,4%	89,3%	89,0%

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra kr 21 638 728 i fjor til kr 21 849 430 i år, en endring på 0,9 %.

Årsresultatet ble kr 149 738 920 mot kr -340 800 753 i fjor, en endring på 143,9 %.

Årets resultat er i henhold til forventet og planlagt utvikling.

I løpet av regnskapsåret solgte selskapet sitt 100 % eierskap i tre datterselskaper:

- Citycon Kongssenteret Eiendom AS. Transaksjonen ble gjennomført 31.05.2024: Salg av aksjer: 159.639.537 NOK. Gevinst: 51.073.518 NOK
- Citycon Trekanten AS. Transaksjonen ble gjennomført 30.09.2024: Salg av Askjer: 649.207.264 NOK. Gevinst: 242.575.257 NOK
- Citycon Stopp Eiendom AS. Transaksjonen ble gjennomført 16.12.2024: Salg av aksjer: 16.804.482 NOK. Gevinst: 92.609.728 NOK

Til sammen: 825.651.283 NOK.

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.

Styret ser ikke forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko.

Selskapet anser egenkapitalandelen på 86,4 % som innenfor det intervallet som selskapets ledelse anser som akseptabelt. Det er styrets oppfatning at årsregnskapet gir ett rettvise bilde av selskapets eierandeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Finansiell risiko

Foretaket er eksponert for ulike typer finansiell risiko gjennom sin virksomhet. Styret vurderer løpende risikoeksponeringen og har etablert rutiner og retningslinjer for å håndtere disse risikoene på en forsvarlig måte.

Markedsrisiko

Selskapet er i begrenset grad eksponert for markedsrisiko, ettersom inntektene er knyttet til viderefakturering av felleskostnader til leietakere. Eventuelle valutarisikoer knytter seg hovedsakelig til kjøp av varer og tjenester i



utenlandsk valuta.

Kreditrisiko

Kreditrisikoen er knyttet til fordringer på kunder og andre motparter. Foretaket har etablert rutiner for kredittvurdering og oppfølging av utestående fordringer. Det foretas løpende vurdering av behov for avsetning til tap på fordringer.

Likvidetsrisiko

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

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

Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Selskapet har 19 ansatte. Arbeidsmiljøet anses som godt, og det er ikke rapportert om alvorlige skader eller ulykker i 2024. Det arbeides aktivt med å fremme likestilling og mangfold, og selskapet har en kvinneandel på 42%. Av fem ledende stillinger er to av disse besatt av kvinner.

Det totale sykefraværet var 0,3 %. Selskapet har ikke hatt langtidssykemeldinger over 12 uker i 2024.

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

Styreforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar styret eller styremedlemmet kan pådra seg under utøvelsen av styreverv, samt ansvaret som daglig leder kan pådra seg i rollen som daglig leder. Forsikringssummen er på inntil femten millioner euro.

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.

Redegjørelse etter åpenhetsloven om aktsomhetsvurderinger

Styret henviser til redegjørelse publisert her: www.citycon.com/no/baerekraft/lokalsamfunn.



Årsresultat og disponering av årsunderskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsresultatet, som er på kr 149 738 920:

Tilleggsutbytte	1 000 000 000
Mottatt konsernbidrag	-25 431 898
Overført fra annen egenkapital	-727 122 549
Udekket tap	-97 706 632
Totalt	149 738 920

Oslo, 07.07.2025

For CITYCON NORWAY AS

Keren Kalifa, styrets leder
Helen Metsvaht, styremedlem
F. Scott Ball, styremedlem
Håkon Tuv Dalland, styremedlem / daglig leder



Annual report for
CITYCON NORWAY AS

998943078

Financial year
01/01/2024 - 31/12/2024

AAsentfjy96e976c376b8886967c0bc39c4382508293e0#0c237281f659c96c88692276a49814288b963f69c3d27e168e54f378ba9aaf75981b2f27479ea58808382b95c



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Income statement

	Note	2024	2023
Operating income			
Revenue	1	18 016 680	19 480 143
Other operating income	1	3 832 750	2 158 585
Total operating income		21 849 430	21 638 728
Operating expenses			
Staff costs	2, 3, 4, 5	-21 829 026	-17 374 563
Depreciation of fixed assets and intangible assets	6	-1 445 407	-1 446 657
Other operating expenses	7, 8, 9, 10	-74 670 157	-77 476 671
Total operating expenses		-97 944 590	-96 297 891
Result of operations		-76 095 160	-74 659 163
Financial income			
Income from investments in subsidiaries and associated companies		373 333 458	-18 402 987
Interest received from group companies	11	104 914 485	91 021 610
Other interest income		5 404 137	14 388
Other financial income		118 954	619 728
Total financial income		483 771 034	73 252 740
Financial expenses			
Write-down of financial assets		-201 979 022	-302 334 760
Interest paid to group companies	11	-61 329 576	-37 834 763
Other interest charge		-13 254	24 817
Other financial expense		-1 788 201	-455 313
Total financial expenses		-265 110 053	-340 600 019
Net financial items		218 660 981	-267 347 279
Operating result before tax		142 565 821	-342 006 442
Tax on result	12, 13	7 173 099	1 205 689
Annual result		149 738 920	-340 800 753
Appropriations			
Additional dividends		1 000 000 000	0
Received intra-group contribution		-25 431 898	-23 438 603
Transfers to/from other equity		-727 122 549	-44 484 699
Performed losses/Uncovered losses		-97 706 632	-272 877 451
Total appropriations		149 738 920	-340 800 753

Asentty:96e976c376c8f83e960740bc394232502923e6e0c232281f659e96c00692266498142201961694827e60e54f378ba0aaf75981b2127479ae57808392b95c



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Balance

	Note	31.12.2024	31.12.2023
ASSETS			
Fixed assets			
Tangible fixed assets			
Fixtures and fittings, tools, office machinery, etc	6	533 434	1 978 841
Total fixed tangible assets		533 434	1 978 841
Financial fixed assets			
Investments in subsidiaries	14	5 921 928 965	6 849 650 268
Loans to group companies	11	1 219 456 379	1 482 689 207
Investments in associates	14	24 419 027	24 524 027
Loans to associates and joint ventures	11	383 650 000	50 000
Other long-term receivables		4 040 248	204 139 248
Total financial fixed assets		7 553 494 618	8 561 052 750
Total fixed assets		7 554 028 052	8 563 031 591
Current assets			
Receivables			
Accounts receivable		196 217 364	174 769 639
Receivables from group companies	11	420 002 026	60 332 106
Other short-term receivables		25 002 537	39 614 501
Total receivables		641 221 927	274 716 246
Bank deposits, cash in hand, etc			
Bank deposits, cash in hand, etc	15	45 853 155	54 839 983
Total bank deposits, cash in hand, etc		45 853 155	54 839 983
Total current assets		687 075 082	329 556 229
TOTAL ASSETS		8 241 103 134	8 892 587 819

Asset\96e9765376b8886960740be394232522923e0e0c232281f659e96c00692226a49b14220b19261694a27e160e54f378ba0aaf75911b2127479a257808392b95c



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Balance

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EQUITY AND LIABILITIES			
Equity			
Paid-in capital			
Share capital	16, 17	144 000 000	144 000 000
Share premium reserve	17	5 070 077 975	6 070 077 975
Other paid-in capital	17	2 000 000 000	2 000 000 000
Total paid-in-capital		7 214 077 975	8 214 077 975
Retained earnings			
Uncovered loss		-97 706 632	-272 877 451
Total retained earnings		-97 706 632	-272 877 451
Total equity		7 116 371 343	7 941 200 524
Liabilities			
Other long-term liabilities			
Long-term group liabilities	11	968 000 000	879 380 000
Other long-term dept	18	686 322	686 322
Total other long-term liabilities		968 686 322	880 066 322
Current liabilities			
Trade creditors		9 110 736	9 401 518
Public duties payable	15	2 527 823	19 281 604
Short-term group liabilities	11	109 256 950	8 026 449
Other short-term liabilities		35 149 960	34 611 402
Total current liabilities		156 045 469	71 320 973
Total liabilities		1 124 731 791	951 387 295
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		8 241 103 134	8 892 587 819

OSLO, 07/07/2025

Keren Kalifa
Chair of the board

Helen Metsvaht
Board member

F. Scott Ball
Board member

Håkon Tuv Dalland
Board member / General
Manager

Assembly: 96e976c376c8b86967c40bc39c23252823e6e0c232281f659e96c8b692276a49b142281926169c1a27e168e54f378ba6a175911b21274739a25808392b95c



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Notes

Accounting principles

The annual accounts have been drawn up in accordance with the Norwegian Accounting Act and generally accepted accounting principles for ordinary enterprises.

Sales revenue

Revenue recognition from the sale of goods takes place at the time of delivery. Services are recognised as income as they are delivered.

Classification and assessment of balance sheet items

Fixed assets are assets destined for permanent ownership or use. Receivables are classified as current assets if they become due for payment within one year of the transaction date. Similarly, debt is classified as short-term if the debt is due for payment within one year.

Current assets are valued at the lower of the acquisition cost and fair value. Short-term liabilities are recognised on the balance sheet at the nominal amount at the time of establishment. Fixed assets are valued at acquisition cost. Fixed assets are depreciated according to a sensible depreciation schedule. The fixed assets are written down to fair value in the event of a decline in value that is not expected to be temporary. Long-term liabilities, with the exception of other provisions, are recognised on the balance sheet at the nominal amount at the time of establishment.

Receivables

Accounts receivable and other receivables are listed on the balance sheet at face value after deducting provisions for expected losses. Provision for losses is made on the basis of individual assessments of the individual receivables.

Property, plant and equipment

Fixed assets are recognised on the balance sheet and depreciated over the life of the fixed assets if they have an assumed useful life of more than 3 years and have a cost price exceeding kr 30,000. Direct maintenance of fixed assets is expensed continuously under operating costs, while costs or improvements are added to the fixed asset's cost price and depreciated in step with the fixed asset.

In addition, the following accounting principles have been applied:

Insured pension obligations are not recognised in the balance sheet - the cost is equal to the premium. Leases are not recognised on the balance sheet. Receivables and liabilities denominated in foreign currencies are valued at the exchange rate at the end of the financial year. Exchange gains and exchange losses in foreign currencies are recognised as financial income and financial costs.

Group relations

Citycon Norway AS is included in Citycon Oyj's consolidated accounts. Consolidation has been carried out by Citycon Oyj, and consolidated accounts can be provided by contacting Citycon Norway AS, Verkstedveien 1, 0277 Oslo.

Tax

The income tax expense in the income statement includes both tax payable for the period and changes in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22% based on the temporary differences that exist between accounting and tax values, as well as tax loss to carry forward at the end of the financial year. Tax-increasing and tax-reducing temporary differences that reverse or can reverse in the same period are determined and the tax effect is calculated on the net basis.

The company has not changed its accounting policy from 2023 to 2024.

Asentty:96e976c376c8818e960740bc39423252823e680c232281f659e96c88632226a49142201b921601ad27e1c8e54f378ba0aaf75911b21274739a257808392b05c



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Note 7 - Loans and security to leading persons, owners etc

No loans or collateral have been provided to members of governing bodies.

Note 8 - Audit

Remuneration of the auditor	2024	2023
Audit	504 290	2 103 541
Other services	0	0
Total remuneration to the auditor	504 290	2 103 541

Note 9 - Related party transactions

The company has transactions with other 100% owned companies in the Citycon OYJ group. All transactions are made as part of the ordinary course of business and at arm's length prices. The essential transactions are made as follows.

Other services	558 011
Management fees	15 622 230
Concept fee	-574 074
Administrative fees	-450 747
Administrative fee, cost	-19 155 617
Management fees, costs	-31 596 705
Interest income, group loans	99 522 192
Other interest income, group bank	5 396 006
Interest expenses, group loans	-61 329 576
Other interest expenses, group bank	-3 712

Note 10 - Leases not recognised on the balance sheet

The company has a lease for offices in Verkstedveien 1, 0277 Oslo. The lease runs until 28.02.2026. Rental costs are indexed annually.

	2024	2023
Rental offices	4 193 909	3 894 909



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Note 11 - Group, associated companies, etc.

Consolidated financial statement

Name of the parent company

Citycon Holding AS

Registered office of the parent company

Verkstedveien 1, OSLO

Receivables

	2024	2023
Total amount related to companies within the same group	1 639 458 405	1 543 021 313
Total amount related to associated companies	383 650 000	50 000

Other long-term debt

	2024	2023
Total amount related to companies within the same group	968 000 000	879 380 000

Short-term debt

	2024	2023
Total amount related to companies within the same group	109 256 950	8 026 449

More about associated company/subsidiary

Citycon's Norwegian group loans use a floating interest rate of 3-month NIBOR + margin. The margin between Citycon Holding AS and Citycon Norway AS is 2.075% and between Citycon Norway AS and all property companies 2.150%.

AAsentfy96e976c376b8b8696740bc394232502823e0e0c232281f659a96c8b692226a49b14228b19261694a27e160e54f3378ba0aaf75981b2274739a25808382b05c



CITYCON NORWAY AS

998 943 078

Note 12 - Tax specification

Tax cost	2024	2023
Payable tax on ordinary income	-7 173 099	0
Tax payable too little/too much tax in previous years	0	-1 205 689
Tax expense	-7 173 099	-1 205 689
Taxable income		
Result before tax	142 565 821	-342 006 442
Permanent differences	-173 022 508	318 859 835
+/- Change in temporary differences	-2 968 261	-291 996
+/- Group contributions received/granted	32 604 997	23 438 603
Taxable income	-819 950	0

Note 13 - Temporary differences - deferred tax/tax benefit

Deferred tax/deferred tax assets in the balance sheet are set aside on the basis of differences between accounting and tax values in accordance with the Norwegian accounting standard for tax. Temporary tax-increasing and tax-reducing disparities that can be offset have been recognised on a net basis.

Temporary differences related to:	01/01/2024	31/12/2024	Change
Fixed Assets	-5 384 992	-5 736 191	351 198
Current assets	-166 896	2 786 207	-2 953 104
Gain and loss account	-1 831 778	-1 465 422	-366 356
Loss carried forward	0	-819 950	819 950
Net Differences	-7 383 666	-5 235 355	-2 148 311
Tax-reducing differences that cannot be offset	7 383 666	5 235 355	2 148 311
Total temporary differences included in the basis for deferred tax/tax benefit	0	0	0
Deferred tax 31/12/2024 based on 22%	0	0	0

Note 14 - Subsidiaries

Company name	Number of shares	Proportion %	Value on the balance sheet	Result 31.12.2024	Equity 31.12.2024
Citycon Oasen Eiendom AS	17822	100	1 420 033 294	55 138 349	1 273 685 070
Citycon Herkules Eiendom AS	100000	100	1 176 083 799	73 604 027	581 663 472
Citycon Kilden Eiendom AS	100000	100	471 062 842	21 901 177	246 045 845
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	100	100	373 371 364	18 863 431	463 702 142
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	150000	100	91 520 711	8 372 165	113 752 121
Citycon Liertoppen Eiendom AS	100000	100	527 110 075	26 132 533	192 390 288
Citycon Linderud Eiendom AS	1	100	476 481 246	29 055 560	94 569 169
Citycon Senterdrift AS	100000	100	4 755 194	3 345 037	1 131 170
Citycon Solsiden Eiendom AS	100000	100	9 770 260	2 131 032	8 118 606
Citycon Storbyen Eiendom AS	13604	100	483 702 262	5 049 758	533 207 290
Citycon Stovner Eiendom AS	59500	100	886 050 837	13 915 917	169 468 787
Citycon Torvbyen Eiendom AS	17200	100	0	85 695 954	171 114 291
Torvbyen Utvikling AS	200	100	1 958 081	243 672	1 962 046
Torvbyen Drift AS	100	38	362 025	23 281	713 779
Klosterfoss Utvikling AS	3500	50	24 057 002	1 296 000	89 035 000

ASentty96e97657f6c8f83e960740be394282502823e0e0c232281f659e9604632226a49b142201961894a27e168e54f3378e0eaf75981b2274739e25808392b5c



CITYCON NORWAY AS

998 943 078

Note 15 - Bank deposits

	31.12.2024
The item for bank deposits includes a separate account for restricted tax deduction funds with	-1 089 684
Tax deduction owed	-1 089 684

Note 16 - Share capital

Share class	Number of shares	Nominal value of the shares	Book value
Ordinary	960,000	150	144 000 000

Shareholders	Number of shares	Ownership %	Share class
Citycon Holding AS	960,000	100.00	Ordinary

Note 17 - Equity

	Share capital	Share premium	Other paid-in capital	Retained earnings	Uncovered losses	Total
Equity 31/12/2023	144 000 000	6 070 077 975	2 000 000 000	0	-272 877 451	7 941 200 524
Annual result	0	0	0	247 445 553	-97 706 632	149 738 920
Additional dividend during the year, based on the latest financial statements	0	-1 000 000 000	0	0	0	-1 000 000 000
Group contribution received	0	0	0	25 431 898	0	25 431 898
Other changes	0	0	0	-272 877 451	272 877 451	0
Equity 31/12/2024	144 000 000	5 070 077 975	2 000 000 000	0	-97 706 632	7 116 371 343

Note 18 - Debts and guarantee obligations

More about debt

Of the company's other long-term liabilities of kr 686,322, kr 0 matures for payment more than five years after the balance sheet date.

Asseffly96e976537608836960740bc394382502823e0e0c232801659a96c0069226649814280b061694a07e630e54f378ba0a0759381b20274730a257808392b05c



CITYCON NORWAY AS
998 943 078

Cashflow analysis

	Note	2024	2023
Cash flows from operational activities			
Profit before taxes		142 565 821	-342 006 442
+ Loss / - Gain on sale of fixed assets		-373 333 458	18 402 987
+ Ordinary depreciation		1 445 407	1 446 657
+ Write-down of fixed assets		201 979 022	302 334 760
+/- Change in Accounts Receivable		-21 447 725	-50 715 624
+/- Change in accounts payable		-290 781	999 076
+/- Change in other accruals		-250 876 284	56 599 189
= Net Cashflow from operational activities		-299 957 998	-12 939 397
Cashflows from investing activities			
- Payments for the purchase of fixed assets		0	1 907 890
- Payments for the purchase of shares and parts in partnerships		-1 099 180 739	18 402 987
- Payments for the purchase of other investments		-79 731 829	-31 528 719
= Net cash flow from investing activities		1 178 912 568	11 217 842
Cash flows from financing activities			
Repayment of long-term debt		-88 620 000	72 000 000
Dividend payments		1 000 000 000	0
Payments of group contributions		23 438 603	70 161 507
= Net cashflow from financing activities		-887 941 397	-1 838 493
= Net change in cash, etc		-8 986 828	-3 560 048
+ Cash balance at the beginning of the year		54 839 983	58 400 031
= Cash balance at year-end		45 853 155	54 839 983
Cash balance and equivalents are presented as follows:			
Cash and bank deposits at year-end		46 942 839	54 839 983
Tax withholding deposits etc. at year-end		-1 089 684	0
= Cash balance at year-end		45 853 155	54 839 983

AAsentfy96e976c376c8b8e960740bc3942382502823e0e0c232281f659e96c00692226a49b14220b19261694a27e160e54f3378ba0aaf75911b21274739a25808392b05c



Annual report for 998943078 CITYCON NORWAY AS

Business activities and nature

The company's business is the purchase, management, administration and development of real estate, including participation in other companies. The company's registered office is Verkstedveien 1 in Oslo Municipality.

Development in profit and position

	2024	2023	2022
Revenues	21 849 430	21 638 728	21 749 889
Earnings	-76 095 160	-74 659 163	-51 095 873
Net income	149 738 920	-340 800 753	306 254 315
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Total assets and liabilities	8 241 103 134	8 892 587 819	9 282 253 897
Equity	7 116 371 343	7 941 200 524	8 258 562 674
Equity ratio	86,4%	89,3%	89,0%

Operating income in the company changed from kr 21,638,728 last year to kr 21,849,430 this year, a change of 0.9%. The net profit was kr 149,738,920 compared with kr -340,800,753 last year, a change of 143.9%.

This year's result is in accordance with expected and planned developments.

During the financial year, the company sold its 100% ownership in three subsidiaries:

- Citycon Kongssenteret Eiendom AS. The transaction was completed on 31.05.2024: Sale of shares: 159,639,537 NOK. Gain: 51,073,518 NOK
- Citycon Trekanten Eiendom AS. The transaction was completed on 30.09.2024: Sale of shares: 649,207,264 NOK. Gain: 242,575,257 NOK
- Citycon Stopp Eiendom AS. The transaction was completed 16.12.2024: Sale of shares: 16,804,482 NOK. Gain: 92,609,728 NOK

Total: 825,651,283 NOK.

No other circumstances have occurred after the end of the financial year that affect the annual accounts presented. The annual accounts provide a true and fair overview of the development of the enterprise, for the result in the financial year and the position at the end of the financial year.

Going concern

The annual accounts have been prepared on the assumption of going concern. It is confirmed that this prerequisite is present.

The board does not see circumstances that could entail significant operational or financial risk in the short term.

The company considers the equity ratio of 86.4% to be within the range deemed acceptable by the company's management. The Board of Directors is of the opinion that the annual accounts give a true and fair picture of the company's ownership interests and liabilities, financial position and results.

Financial risk

The enterprise is exposed to various types of financial risk through its activities. The board continuously assesses risk exposure and has established routines and guidelines to manage these risks in a prudent manner.

Assestly:96e976c376c883e960740bc39c432532823e68c232281f659e96c8463222649b14220b169c1d27e1c8e54f378ba0a175181121274739a257808392b05c



Market risk

The company is only to a limited extent exposed to market risk.

Credit risk

The credit risk relates to claims on customers and other counterparties. The enterprise has established procedures for credit assessment and follow-up of outstanding receivables. The need for provision for losses on receivables is assessed on an ongoing basis.

Liquidity risk

The company is part of Citycon's group account scheme and is thus assured liquidity through this.

Research and development activities

The company does not engage in research and development activities and has not had such activities in the financial year.

Working environment, equality and discrimination

The company has 19 employees. The working environment is considered good, and no serious injuries or accidents have been reported in 2024. Active efforts are made to promote gender equality and diversity, and the company has a female share of 42%. Out of five senior positions, two of these are held by women.

The total absence due to illness was 0.3 %. The company has not had long-term sick leave for more than 12 weeks in 2024.

The Board is of the opinion that there is no need to implement special measures to promote the objectives of the Equality and Anti-Discrimination Act.

Board insurance

Insurance has been taken out for the board members and the general manager for their possible liability to the company and third parties. The insurance covers the legal liability that the board or board member may incur in the exercise of directorships, as well as the liability that the general manager may incur in the role of general manager. The sum insured is up to fifteen million euros.

Environmental report

The Board is not aware that the activities entail any risk of pollution of the external environment. The company affects the external environment through the construction and operation of real estate. Energy efficiency and waste management are an integrated part of the business, both for environmental and commercial reasons, and the company is committed to international standards such as BREEAM Nor, BREEAM Nor in Use and ISO 14001. The company has an ongoing focus on measurement and registration of energy consumption, transport, source separation and waste management, water consumption and IC/HSE conditions.

Report under the Transparency Act on due diligence

The Board refers to the statement published here: www.citycon.com/no/baerekraft/lokalsamfunn.

AAsenthy96e97657608886960740be39423252823e0e0c232281f659e960463226498142281961694a27e60e54f378ba0aaf75081b2274739a25808392b95c



Profit for the year and allocation of annual deficit

The Board proposes the following allocation of the annual profit, which is kr 149,738,920:

Additional dividend	1 000 000 000
Group contribution received	-25 431 898
Transferred from other equity	-727 122 549
Uncovered losses	-97 706 632
Total	149 738 920

Oslo, 07/07/2025

For CITYCON NORWAY AS

Keren Kalifa, Chair of the board
Helen Metsvaht, Board member
F. Scott Ball, Board member
Håkon Tuv Dalland, Board member / General Manager

AAsentfy96e976c376b8b8696740bc3942382502823e0e0c237281f659a96c00692276a49b14280b1961894a27e160e54f3378ba0aaf75081b2f27479a25808392b95c



The following documents were signed Tuesday, July 15, 2025



Financial statements 2024 - CITYCON
NORWAY AS (08_07_2025 09_16_16
+02_00).pdf
(169487 byte)
SHA-512: 13eafad28820f43ac7c2806604d5973f04b5
113726dd37d6873a1477d3684239275adc43976baea8ee
c77bf62dfe167e9c221abfb23fb9d0006e72d8bf9f6

Signatures

7/10/2025 11:47:47 AM (CET)



Oleg Zaslavsky, Citycon

oleg.zaslavsky@citycon.com
+359407032277
Signed with SMS

7/10/2025 12:28:29 PM (CET)



Helen Metsvaht, Citycon

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

7/10/2025 3:05:48 PM (CET)



Scott Ball, Citycon

fscottball@msn.com
+13125095338
Signed with SMS

7/15/2025 1:49:00 PM (CET)



Keren Kalifa, G city

kkalifa@g-city.com
+972547620638
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



Financial statements 2024 CITYCON NORWAY AS (08 07 2025 09 16 16 +02 00)

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:

0e9cf13f9d883998f74fbc3f146825007e39edbf332d81049e16644d97221ae889bec0ad9a3a9c082dd60ca8a5339be60afb9898bb2f47139ee774dd39cc95



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.

Assently: 05e076d76bf585fb1b30bad2e200e528025e0e0a2d728ff058d90cbb53cbad84e814289b303860aa970ea8984f1a7d9a3aad7318abca2aa73a25899003a2b35e



The following documents were signed Wednesday, July 30, 2025



Financial statements 2024 CITYCON
NORWAY AS (08 07 2025 09 16 16 +02 00)
- signed.pdf
(350385 byte)
SHA-512: bbf47ff3065aab0856102c4092c03a854e548
90a7bf5422d0f977745d349e6faba7f39065318082799e
7963c4a54cfdfe0234753829d2140bba37eeb459368b9

Signatures

7/30/2025 10:29:01 AM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Citycon

haakon.dalland@citycon.com
+4741659605
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



Financial statements 2024 CITYCON NORWAY AS (08 07 2025 09 16 16 +02 00) signed

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:
95e976d78bf58fc5bdb30bad2e290c528925e0e0a2d728ff858d9e0bb53cbad84e814288b303889aa87eca8e84f1a7daa3aad7318abca2ae73a2588093a2b35c



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 Norway AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Norway AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, kontantstrømpoppstilling 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 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 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.

Penneo Dokumentnøkkel: GAK7V-2F6JJ-3464E-ZKJ5Q-KKN7U-9SSGM



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Citycon Norway AS

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 avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan 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 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 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 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, 5. august 2025
Deloitte AS

Sturle Holseter
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: GAK7V-2F6JJ-3464E-ZK5Q-KKN7U-85SGM



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

2025-08-05 08:58:03 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GAK7V-2F6JJ-3464E-ZKJ5C-KKN7U-B55GM

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 forseglest 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.



Skattedirektoratet

Saksbehandler Torstein Kinden Helleland	Deres dato 04.12.2015	Vår dato 08.12.2015
Telefon 22078139	Deres referanse Terje Holsing	Vår referanse 2015/1144065

CITYCON NORWAY AS
Postboks 164 Skøyen
0212 OSLO

Tillatelse til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på engelsk språk

— Det vises til deres brev 4. desember 2015 der det søkes om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk for Følgende selskaper;

Citycon Holding AS org. nr. 815 056 302
Citycon Norway AS org. nr. 998 943 078

Skattedirektoratet gir på bakgrunn av en konkret helhetsvurdering de overnevnte selskaper dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og årsberetning på norsk språk, jf. regnskapsloven § 3-4 tredje ledd. Dispensasjonen forutsetter at opplysningene som vedtaket baserer seg på ikke endres vesentlig.

Kopi av dette brevet må sendes Regnskapsregisteret i Brønnøysund sammen med årsregnskapet. Det påligger den regnskapspliktige å dokumentere ved dette brev at tillatelsen er gitt.

Bakgrunn

Citycon Norway AS er et heleid datterselskap av Citycon Holding AS. Citycon Holding AS er et heleid datterselskap av Citycon Oyj som er børsnotert på Nasdaq Helsinki. Selskapene tilbyr tjenester innen kjøp, ledelse, forvaltning og utvikling av fast eiendom, herunder deltagelse i andre selskaper og alt som står i forbindelse med det. Konsernet har en sterk posisjon både som eier, forvalter og utvikler av dagligvarebaserte kjøpesentre i Norden og Baltikum. Konsernets arbeidsspråk er engelsk. Alle sentrale aktører og samarbeidspartnere innen denne bransjen behersker og benytter engelsk. En norsk oversettelse vil kun ha til formål å oppfylle regnskapslovens språkkrav.

Skattedirektoratets vurdering

Etter regnskapsloven § 3-4 tredje ledd skal "årsregnskapet og årsberetningen ... være på norsk. Departementet kan ved ... enkeltvedtak bestemme at årsregnskapet og/eller årsberetningen kan være på et annet språk."

I Ot. prp. nr. 42 (1997-1998) Om lov om årsregnskap m.v., er det uttalt følgende om regnskapslovens formål, jf. pkt. 1.1:

Postadresse
Postboks 9200 Grønland
0134 Oslo

Besøksadresse:
Se www.skatteetaten.no
Org.nr: 996250318
E-post: skatteetaten.no/sendepost

Sentralbord
800 80 000
Telefaks
22 17 08 60



”Regjeringen har som siktemål at regnskapsloven skal bidra til informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere. Regnskapsbrukerne er dels investorer og kreditorer som tilfører kapital til foretakene, og dels andre grupper som har interesse av å vite hvordan foretaket drives, f.eks. de ansatte og lokalsamfunnet. Informasjonen til kapitalmarkedet skal gi grunnlag for riktig prising av finansielle objekter. Riktig prisdannelse på aksjer er en forutsetning for at ressursbruken i samfunnsøkonomien skal bli best mulig. Gode regnskaper vil også gjøre det vanskeligere for markedsdeltakere å ta ut spekulasjonsgevinster med basis i skjevt fordelt informasjon.”

Det fremgår således at et av hovedformålene med regnskapsloven er å bidra til “informative regnskaper for ulike grupper av regnskapsbrukere”. Regnskapsbrukere vil omfatte, jf. uttalelsen i proposisjonen, blant andre investorer, kreditorer, ansatte og lokalsamfunnet.

Det er etter Skattedirektoratets vurdering derfor avgjørende ved vurdering av om dispensasjon fra kravet til å utarbeide årsregnskap og/eller årsberetning på norsk kan gis, at det ikke foreligger mulige brukere av regnskapsinformasjon som blir vesentlig berørt negativt ved en eventuell dispensasjon.

Det er særlig hensynet til brukerne av regnskapsinformasjon som skal vurderes ved en dispensasjonssøknad. I denne vurderingen har Skattedirektoratet lagt særlig vekt på at konsernspissen er et utenlandsk selskap og at selskapene inngår i et internasjonalt konsern. Eierkretsen er begrenset. Arbeidsspråket er engelsk og all kommunikasjon skjer på engelsk. Videre er det vektlagt at selskapene driver virksomhet i en internasjonal bransje der alle aktører behersker og benytter engelsk språk.

Vennligst oppgi vår referanse ved henvendelser i saken.

Med hilsen

Rune Tystad
seniorrådgiver
Rettsavdelingen, foretaksskatt
Skattedirektoratet

Torstein Kinden Helleland

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndskrevne signaturer