



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 670 916  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CITYCON STORBYEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Verkstedveien 1  
0277 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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>			
Salgsinntekt		2 663 722	1 733 911
Leieinntekt		47 836 114	47 722 313
<b>Sum inntekter</b>		<b>50 499 836</b>	<b>49 456 224</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		332 826	440 558
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	27 096 247	28 591 378
Annen driftskostnad	2	12 913 604	12 224 471
<b>Sum kostnader</b>		<b>40 342 677</b>	<b>41 256 408</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 157 159</b>	<b>8 199 816</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 259 797	589 585
Annen renteinntekt		18 100	0
Annen finansinntekt		1 767	22
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 279 664</b>	<b>589 606</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 857 707	5 129 491
Annen rentekostnad		103 191	-64 765
Annen finanskostnad		1 876	12 902
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 962 774</b>	<b>5 077 628</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 683 110</b>	<b>-4 488 022</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 474 049</b>	<b>3 711 794</b>
Skattekostnad	3, 4	1 424 291	790 219
<b>Årsresultat</b>		<b>5 049 758</b>	<b>2 921 576</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		11 532 352	10 164 678
Annen egenkapital		-6 482 594	-7 243 102
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 049 758</b>	<b>2 921 576</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</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	621 784 724	647 074 628
Maskiner og anlegg	1	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	86 414
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>621 784 724</b>	<b>647 161 042</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		655 680	800 652
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>655 680</b>	<b>800 652</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>622 440 404</b>	<b>647 961 694</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 582 242	1 690 710
Andre kortsiktige fordringer		2 953 610	4 104 481
Konsernfordringer	5	43 451 902	19 412 171
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 987 754</b>	<b>25 207 361</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>47 987 754</b>	<b>25 207 361</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>670 428 158</b>	<b>673 169 055</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	16 324 800	16 324 800
Overkurs	7	27 279 200	27 279 200
Annen innskutt egenkapital	7	469 286 788	469 286 788
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>512 890 788</b>	<b>512 890 788</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	20 316 501	26 799 095
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 316 501</b>	<b>26 799 095</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>533 207 290</b>	<b>539 689 884</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3, 4	11 127 376	12 955 800
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>11 127 376</b>	<b>12 955 800</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	68 000 000	78 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 000 000</b>	<b>78 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>79 127 376</b>	<b>90 955 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		97 450	928 492
Betalbar skatt	3	0	0
Skyldige offentlige avgifter		1 029 132	603 332
Kortsiktig konserngjeld	5	53 941 956	39 338 071
Annen kortsiktig gjeld		3 024 955	1 653 477
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 093 493</b>	<b>42 523 372</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 220 868</b>	<b>133 479 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>670 428 158</b>	<b>673 169 055</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 725280

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 670 916  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CITYCON STORBYEN EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Verkstedveien 1  
0277 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: 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: 992 670 916  
CITYCON STORBYEN EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		2 663 722	1 733 911
Leieinntekt		47 836 114	47 722 313
<b>Sum inntekter</b>		<b>50 499 836</b>	<b>49 456 224</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		332 826	440 558
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	27 096 247	28 591 378
Annen driftskostnad	2	12 913 604	12 224 471
<b>Sum kostnader</b>		<b>40 342 677</b>	<b>41 256 408</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 157 159</b>	<b>8 199 816</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 259 797	589 585
Annen renteinntekt		18 100	0
Annen finansinntekt		1 767	22
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 279 664</b>	<b>589 606</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern		4 857 707	5 129 491
Annen rentekostnad		103 191	-64 765
Annen finanskostnad		1 876	12 902
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 962 774</b>	<b>5 077 628</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 683 110</b>	<b>-4 488 022</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 474 049</b>	<b>3 711 794</b>
Skattekostnad	3, 4	1 424 291	790 219
<b>Årsresultat</b>		<b>5 049 758</b>	<b>2 921 576</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		11 532 352	10 164 678
Annen egenkapital		-6 482 594	-7 243 102
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>5 049 758</b>	<b>2 921 576</b>



Organisasjonsnr: 992 670 916  
CITYCON STORBYEN 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	621 784 724	647 074 628
Maskiner og anlegg			
	1	0	0
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.			
	1	0	86 414
Sum varige driftsmidler		621 784 724	647 161 042
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer			
		655 680	800 652
Sum finansielle anleggsmidler		655 680	800 652
Sum anleggsmidler		622 440 404	647 961 694
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		1 582 242	1 690 710
Andre kortsiktige fordringer			
		2 953 610	4 104 481
Konsernfordringer			
	5	43 451 902	19 412 171
Sum fordringer		47 987 754	25 207 361
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		0	0
Sum omløpsmidler		47 987 754	25 207 361
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>670 428 158</b>	<b>673 169 055</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	16 324 800	16 324 800
Overkurs	7	27 279 200	27 279 200
Annen innskutt egenkapital	7	469 286 788	469 286 788
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>512 890 788</b>	<b>512 890 788</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	20 316 501	26 799 095
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 316 501</b>	<b>26 799 095</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>533 207 290</b>	<b>539 689 884</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	3, 4	11 127 376	12 955 800
<b>Sum avsetninger for forpliktelse</b>		<b>11 127 376</b>	<b>12 955 800</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	68 000 000	78 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 000 000</b>	<b>78 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>79 127 376</b>	<b>90 955 800</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		97 450	928 492
Betalbar skatt	3	0	0
Skyldige offentlige avgifter		1 029 132	603 332
Kortsiktig konserngjeld	5	53 941 956	39 338 071
Annen kortsiktig gjeld		3 024 955	1 653 477
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 093 493</b>	<b>42 523 372</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 220 868</b>	<b>133 479 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>670 428 158</b>	<b>673 169 055</b>



Organisasjonsnr: 992 670 916  
CITYCON STORBYEN 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 Citycon Storbyen 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>
	675752420.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	1839416.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	677591836.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	55807112.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	621784724.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	27096247.00	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

## Note

5

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

### Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

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>
	43451902.00	19419011.00

<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>
	68000000.00	78000000.00

#### Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	53941956.00	13151536.00

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



Årsregnskap for  
**CITYCON STORBYEN EIENDOM AS**  
992670916  
Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



CITYCON STORBYEN EIENDOM AS  
992 670 916

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		2 663 722	1 733 911
Leieinntekt		47 836 114	47 722 313
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>50 499 836</b>	<b>49 456 224</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-332 826	-440 558
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-27 096 247	-28 591 378
Annen driftskostnad	2	-12 913 604	-12 224 471
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-40 342 677</b>	<b>-41 256 408</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 157 159</b>	<b>8 199 816</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 259 797	589 585
Annen renteinntekt		18 100	0
Annen finansinntekt		1 767	22
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 279 664</b>	<b>589 606</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-4 857 707	-5 129 491
Annen rentekostnad		-103 191	64 765
Annen finanskostnad		-1 876	-12 902
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-4 962 774</b>	<b>-5 077 628</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 683 110</b>	<b>-4 488 022</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 474 049</b>	<b>3 711 794</b>
Skattekostnad	3, 4	-1 424 291	-790 219
<b>Årsresultat</b>		<b>5 049 758</b>	<b>2 921 576</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		11 532 352	10 164 678
Annen egenkapital		-6 482 594	-7 243 102
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 049 758</b>	<b>2 921 576</b>



CITYCON STORBYEN EIENDOM AS  
992 670 916

### 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	621 784 724	647 074 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	86 414
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>621 784 724</b>	<b>647 161 042</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		655 680	800 652
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>655 680</b>	<b>800 652</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>622 440 404</b>	<b>647 961 694</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 582 242	1 690 710
Kortsiktige konsernfordringer	5	43 451 902	19 412 171
Andre kortsiktige fordringer		2 953 610	4 104 481
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 987 754</b>	<b>25 207 361</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 987 754</b>	<b>25 207 361</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>670 428 158</b>	<b>673 169 055</b>



CITYCON STORBYEN EIENDOM AS  
992 670 916

### Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	16 324 800	16 324 800
Overkurs	7	27 279 200	27 279 200
Annen innskutt egenkapital	7	469 286 788	469 286 788
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>512 890 788</b>	<b>512 890 788</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	20 316 501	26 799 095
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 316 501</b>	<b>26 799 095</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>533 207 290</b>	<b>539 689 884</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3, 4	11 127 376	12 955 800
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>11 127 376</b>	<b>12 955 800</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	68 000 000	78 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 000 000</b>	<b>78 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		97 450	928 492
Skyldige offentlige avgifter		1 029 132	603 332
Kortsiktig konserngjeld	5	53 941 956	39 338 071
Annen kortsiktig gjeld		3 024 955	1 653 477
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 093 493</b>	<b>42 523 372</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 220 868</b>	<b>133 479 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>670 428 158</b>	<b>673 169 055</b>

OSLO, 30.06.2025

Anette Stillesby  
styrets leder

Daniella Kristina Fjeldberg  
styremedlem

Håkon Tuv Dalland  
styremedlem / daglig leder



CITYCON STORBYEN EIENDOM AS  
992 670 916

## 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

Citycon Storbyen 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 STORBYEN EIENDOM AS  
992 670 916

## Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	675 752 420
Tilgang i året	1 839 416
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>677 591 836</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-55 807 112
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>621 784 724</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	27 096 247

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	3 252 715	2 866 961
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 828 424	-2 076 742
<b>Skattekostnad</b>	<b>1 424 291</b>	<b>790 219</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	6 474 049	3 711 794
Permanente forskjeller	0	-119 897
+/- Endring i midlertidige forskjeller	8 311 018	9 439 742
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-14 785 067	-13 031 639
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	3 252 715	2 866 961
Betalbar skatt på konsernbidrag	-3 252 715	-2 866 961

## Note 4 - 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	59 359 057	50 575 101	8 783 956
Omløpsmidler	-469 058	3 880	-472 938
Fremførbart underskudd	0	0	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>58 889 998</b>	<b>50 578 980</b>	<b>8 311 018</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>58 889 998</b>	<b>50 578 980</b>	<b>8 311 018</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>12 955 800</b>	<b>11 127 376</b>	<b>1 828 424</b>



CITYCON STORBYEN EIENDOM AS  
992 670 916

## Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	43 451 902	19 419 011

### Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	68 000 000	78 000 000

### Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	53 941 956	13 151 536

### 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 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	13 604	1 200	16 324 800

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Citycon Norway AS	13 604	100,00	Ordinære

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	16 324 800	27 279 200	469 286 788	26 799 095	539 689 884
Årsresultat	0	0	0	5 049 758	5 049 758
- Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-11 532 352	-11 532 352
Egenkapital 31.12.2024	16 324 800	27 279 200	469 286 788	20 316 501	533 207 290



Årsregnskap for  
**CITYCON STORBYEN EIENDOM AS**

992670916

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024

Assently: 33bfec7d26423e52127b9e95d56e4e93669b6415a215041363ec7bd350681dcd0d2772baa9dfefb8f07d4e904ab3b8af07b8d540778c3685bf97d10aef8562210



CITYCON STORBYEN EIENDOM AS  
992 670 916

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Salgsinntekt		2 663 722	1 733 911
Leieinntekt		47 836 114	47 722 313
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>50 499 836</b>	<b>49 456 224</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-332 826	-440 558
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-27 096 247	-28 591 378
Annen driftskostnad	2	-12 913 604	-12 224 471
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-40 342 677</b>	<b>-41 256 408</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>10 157 159</b>	<b>8 199 816</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 259 797	589 585
Annen renteinntekt		18 100	0
Annen finansinntekt		1 767	22
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 279 664</b>	<b>589 606</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-4 857 707	-5 129 491
Annen rentekostnad		-103 191	64 765
Annen finanskostnad		-1 876	-12 902
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-4 962 774</b>	<b>-5 077 628</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-3 683 110</b>	<b>-4 488 022</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>6 474 049</b>	<b>3 711 794</b>
Skattekostnad	3, 4	-1 424 291	-790 219
<b>Årsresultat</b>		<b>5 049 758</b>	<b>2 921 576</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag		11 532 352	10 164 678
Annen egenkapital		-6 482 594	-7 243 102
<b>Sum overføringer</b>		<b>5 049 758</b>	<b>2 921 576</b>



CITYCON STORBYEN EIENDOM AS  
992 670 916

## 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	621 784 724	647 074 628
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	86 414
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>621 784 724</b>	<b>647 161 042</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre langsiktige fordringer		655 680	800 652
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>655 680</b>	<b>800 652</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>622 440 404</b>	<b>647 961 694</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 582 242	1 690 710
Kortsiktige konsernfordringer	5	43 451 902	19 412 171
Andre kortsiktige fordringer		2 953 610	4 104 481
<b>Sum fordringer</b>		<b>47 987 754</b>	<b>25 207 361</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>47 987 754</b>	<b>25 207 361</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>670 428 158</b>	<b>673 169 055</b>



CITYCON STORBYEN EIENDOM AS  
992 670 916

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 7	16 324 800	16 324 800
Overkurs	7	27 279 200	27 279 200
Annen innskutt egenkapital	7	469 286 788	469 286 788
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>512 890 788</b>	<b>512 890 788</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	7	20 316 501	26 799 095
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 316 501</b>	<b>26 799 095</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>533 207 290</b>	<b>539 689 884</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	3, 4	11 127 376	12 955 800
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>11 127 376</b>	<b>12 955 800</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	5	68 000 000	78 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>68 000 000</b>	<b>78 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		97 450	928 492
Skyldige offentlige avgifter		1 029 132	603 332
Kortsiktig konserngjeld	5	53 941 956	39 338 071
Annen kortsiktig gjeld		3 024 955	1 653 477
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 093 493</b>	<b>42 523 372</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>137 220 868</b>	<b>133 479 171</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>670 428 158</b>	<b>673 169 055</b>

OSLO, 30.06.2025

Anette Stillesby  
styrets leder

Daniella Kristina Fjeldberg  
styremedlem

Håkon Tuv Dalland  
styremedlem / daglig leder



CITYCON STORBYEN EIENDOM AS  
992 670 916

## 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

Citycon Storbyen 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 STORBYEN EIENDOM AS  
992 670 916

## Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	675 752 420
Tilgang i året	1 839 416
Avgang i året	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>677 591 836</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-55 807 112
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>621 784 724</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	27 096 247

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

## Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	3 252 715	2 866 961
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 828 424	-2 076 742
<b>Skattekostnad</b>	<b>1 424 291</b>	<b>790 219</b>
<b>Skattepliktig inntekt</b>		
Resultat før skatt	6 474 049	3 711 794
Permanente forskjeller	0	-119 897
+/- Endring i midlertidige forskjeller	8 311 018	9 439 742
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-14 785 067	-13 031 639
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Betalbar skatt i balansen</b>		
Betalbar skatt på årets resultat	3 252 715	2 866 961
Betalbar skatt på konsernbidrag	-3 252 715	-2 866 961

## Note 4 - 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	59 359 057	50 575 101	8 783 956
Omløpsmidler	-469 058	3 880	-472 938
Fremførbart underskudd	0	0	0
<b>Netto forskjeller</b>	<b>58 889 998</b>	<b>50 578 980</b>	<b>8 311 018</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>58 889 998</b>	<b>50 578 980</b>	<b>8 311 018</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>12 955 800</b>	<b>11 127 376</b>	<b>1 828 424</b>



CITYCON STORBYEN EIENDOM AS  
992 670 916

## Note 5 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	43 451 902	19 419 011

### Annen langsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	68 000 000	78 000 000

### Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	53 941 956	13 151 536

### 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 6 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	13 604	1 200	16 324 800

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Citycon Norway AS	13 604	100,00	Ordinære

## Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innsk. EK	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	16 324 800	27 279 200	469 286 788	26 799 095	539 689 884
Årsresultat	0	0	0	5 049 758	5 049 758
- Avgitt konsernbidrag	0	0	0	-11 532 352	-11 532 352
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>16 324 800</b>	<b>27 279 200</b>	<b>469 286 788</b>	<b>20 316 501</b>	<b>533 207 290</b>



The following documents were signed Monday, June 30, 2025



Årsregnskap 2024 - CITYCON STORBYEN  
EIENDOM AS.Pdf  
(87326 byte)  
SHA-512: c7c7b061890e0c9937e16fabd2bd9cf8ff2ac  
7dd04b72d300548b5cb06eb4da7323101de489dff8a0841  
87010204d0ba0738dc4504e2a2b4aa1990933d28b644a

### Signatures

6/30/2025 7:51:18 PM (CET)



Anette Stillesby, Citycon

anette.stillesby@citycon.com  
+4795194913  
Signed with SMS

6/30/2025 8:42:35 PM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Citycon

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

6/30/2025 11:30:45 PM (CET)



Daniella Fjeldberg, Citycon

daniella.fjeldberg@citycon.com  
+4741315530  
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



Årsregnskap 2024 CITYCON STORBYEN EIENDOM AS

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:

33bfec7d26423e52127b9e95d56e4e93689b6415a215041363ec7bd350681dcd0d2772baa9dfefeb8f07d4e904ab3b8af07b8d540778c3885bf97d10aef9562

210



#### 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 Storbyen Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Storbyen 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.

Penneo Dokumentnøkkel: X311W-AQED4-W7T5J-1X3CJ-GULZX-BNEEF



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Citycon Storbyen 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
  - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape 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, 2. juli 2025  
Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: X311W-AQED4-W7T5J-1X3CJ-GULZX-BNEEF



# 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

2025-07-02 20:20:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X3T1W-AGED4-W7T5J-1X3CJ-GULZX-BNEEF

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.