



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Kristian S. Toft
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-56 811	238 360
Leieinntekt	1	50 280 597	48 550 447
Annen driftsinntekt		537 894	327 186
Sum inntekter		50 761 680	49 115 993
Kostnader			
Varekostnad			65 799
Avskrivning på varige driftsmidler	2	27 157 962	27 149 344
Annen driftskostnad	3	9 558 501	11 739 734
Sum kostnader		36 716 463	38 954 877
Driftsresultat		14 045 217	10 161 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	221 998	17 096
Annen renteinntekt		4 620	5 295
Annen finansinntekt		23 079	
Sum finansinntekter		249 698	22 391
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	3 910 890	3 517 954
Annen rentekostnad		152 007	2 760
Annen finanskostnad		23 547	
Sum finanskostnader		4 086 444	3 520 714
Netto finans		-3 836 746	-3 498 324
Ordinært resultat før skattekostnad		10 208 471	6 662 793
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 223 679	1 434 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 984 792	5 228 233
Årsresultat		7 984 792	5 228 233
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 984 792	5 228 233



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5,6	13 183 005	7 336 012
Overføringer annen egenkapital	6	-5 198 213	-2 107 779
Sum overføringer og disponeringer		7 984 792	5 228 233



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	45 749 169	45 749 169
Bygninger og annen fast eiendom	2	609 119 180	626 571 374
Bygg/anlegg under utførelse	2	10 822 755	313 240
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	173 907	264 641
Sum varige driftsmidler		665 865 011	672 898 424
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 784	43 784
Sum finansielle anleggsmidler		43 784	43 784
Sum anleggsmidler		665 908 795	672 942 208
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 714 741	1 521 794
Andre fordringer	7	3 950 740	4 889 066
Konsernfordringer	5	16 986 105	8 825 587
Sum fordringer		22 651 585	15 236 447
Sum omløpsmidler		22 651 585	15 236 447
SUM EIENDELER		688 560 380	688 178 655
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	16 324 800	16 324 800



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs	6	27 279 200	27 279 200
Annen innskutt egenkapital	6	469 286 788	469 286 788
Sum innskutt egenkapital		512 890 788	512 890 788
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	34 042 198	39 240 411
Sum opptjent egenkapital		34 042 198	39 240 411
Sum egenkapital		546 932 986	552 131 199
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	15 032 542	16 527 146
Sum avsetninger for forpliktelser		15 032 542	16 527 146
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	93 000 000	103 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		93 000 000	103 000 000
Sum langsiktig gjeld		108 032 542	119 527 146
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 735 742	84 928
Skyldig offentlige avgifter			1 030 124
Kortsiktig konserngjeld	5	26 752 485	9 787 906
Annen kortsiktig gjeld	7	3 106 625	5 617 352
Sum kortsiktig gjeld		33 594 852	16 520 310
Sum gjeld		141 627 394	136 047 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		688 560 380	688 178 655



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 686658

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Kristian S. Toft
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.07.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 16.08.2023



Organisasjonsnr: 992 670 916
CITYCON STORBYEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-56 811	238 360
Leieinntekt	1	50 280 597	48 550 447
Annen driftsinntekt		537 894	327 186
Sum inntekter		50 761 680	49 115 993
Kostnader			
Varekostnad			65 799
Avskrivning på varige driftsmidler	2	27 157 962	27 149 344
Annen driftskostnad	3	9 558 501	11 739 734
Sum kostnader		36 716 463	38 954 877
Driftsresultat		14 045 217	10 161 116
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	221 998	17 096
Annen renteinntekt		4 620	5 295
Annen finansinntekt		23 079	
Sum finansinntekter		249 698	22 391
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	3 910 890	3 517 954
Annen rentekostnad		152 007	2 760
Annen finanskostnad		23 547	
Sum finanskostnader		4 086 444	3 520 714
Netto finans		-3 836 746	-3 498 324
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 223 679	1 434 560
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 984 792	5 228 233
Årsresultat		7 984 792	5 228 233
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 984 792	5 228 233
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5,6	13 183 005	7 336 012
Overføringer annen egenkapital	6	-5 198 213	-2 107 779



Sum overføringer og
disponeringer

7 984 792

5 228 233



Organisasjonsnr: 992 670 916
CITYCON STORBYEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter	2	45 749 169	45 749 169
Bygninger og annen fast eiendom	2	609 119 180	626 571 374
Bygg/anlegg under utførelse	2	10 822 755	313 240
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	173 907	264 641
Sum varige driftsmidler		665 865 011	672 898 424

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		43 784	43 784
Sum finansielle anleggsmidler		43 784	43 784

Sum anleggsmidler 665 908 795 672 942 208

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 714 741	1 521 794
Andre fordringer	7	3 950 740	4 889 066
Konsernfordringer	5	16 986 105	8 825 587
Sum fordringer		22 651 585	15 236 447

Sum omløpsmidler 22 651 585 15 236 447

SUM EIENDELER 688 560 380 688 178 655

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6,8	16 324 800	16 324 800
Overkurs	6	27 279 200	27 279 200
Annen innskutt egenkapital	6	469 286 788	469 286 788
Sum innskutt egenkapital		512 890 788	512 890 788

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	6	34 042 198	39 240 411
Sum opptjent egenkapital		34 042 198	39 240 411

Sum egenkapital 546 932 986 552 131 199



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	15 032 542	16 527 146
Sum avsetninger for forpliktelse		15 032 542	16 527 146
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	93 000 000	103 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		93 000 000	103 000 000
Sum langsiktig gjeld		108 032 542	119 527 146
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 735 742	84 928
Skyldig offentlige avgifter			1 030 124
Kortsiktig konserngjeld	5	26 752 485	9 787 906
Annen kortsiktig gjeld	7	3 106 625	5 617 352
Sum kortsiktig gjeld		33 594 852	16 520 310
Sum gjeld		141 627 394	136 047 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		688 560 380	688 178 655



Organisasjonsnr: 992 670 916
CITYCON STORBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Årsregnskap 2022

for

Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnummer 992670916

Utarbeidet av:

Columbi Regnskap & Rådgivning AS
Godkjent regnskapselskap
Tykkemyr 27
1597 MOSS
Organisasjonsnr. 914445426

Assently: 1640ea32e4f0d7cf0fe0087dc325edd52b6e7a95902246366aab92d5907da8243e4b4094056a5f69650b99075843dd24cb3b975d699b5538fc892684a131e25f



Citycon Storbyen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	50 280 597	48 550 447
Salgsinntekt		(56 811)	238 360
Annen driftsinntekt		537 894	327 186
Sum driftsinntekter		50 761 680	49 115 993
Driftskostnader			
Varekostnad		0	65 799
Avskrivning på varige driftsmidler	2	27 157 962	27 149 344
Annen driftskostnad	3	9 558 501	11 739 734
Sum driftskostnader		36 716 463	38 954 877
DRIFTSRESULTAT		14 045 217	10 161 116
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt.fra foretak i samme konsern	1	221 998	17 096
Annen renteinntekt		4 620	5 295
Annen finansinntekt		23 079	0
Sum finansinntekter		249 698	22 391
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1	3 910 890	3 517 954
Annen rentekostnad		152 007	2 760
Annen finanskostnad		23 547	0
Sum finanskostnader		4 086 444	3 520 714
NETTO FINANSPOSTER		(3 836 746)	(3 498 324)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		10 208 471	6 662 793
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 223 679	1 434 560
ORDINÆRT RESULTAT		7 984 792	5 228 233
Sum årsresultat		7 984 792	5 228 233
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag	5,6	13 183 005	7 336 012
Overføringer annen egenkapital	6	(5 198 213)	(2 107 779)
SUM OVERFØRINGER		7 984 792	5 228 233



Citycon Storbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	45 749 169	45 749 169
Bygninger og annen fast eiendom	2	609 119 180	626 571 374
Bygg/anlegg under utførelse	2	10 822 755	313 240
Driftsøstøtte, inventar, verktøy, kontorm.	2	173 907	264 641
Sum varige driftsmidler		665 865 011	672 898 424
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 784	43 784
Sum finansielle anleggsmidler		43 784	43 784
Sum anleggsmidler		665 908 795	672 942 208
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 714 741	1 521 794
Fordringer på konsernselskap	5	16 986 105	8 825 587
Andre fordringer	7	3 950 740	4 889 066
Sum omløpsmidler		22 651 585	15 236 447
SUM EIENDELER		688 560 380	688 178 655



Citycon Storbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	16 324 800	16 324 800
Overkurs	6	27 279 200	27 279 200
Annen innskutt egenkapital	6	469 286 788	469 286 788
Sum innskutt egenkapital		512 890 788	512 890 788
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	34 042 198	39 240 411
Sum opptjent egenkapital		34 042 198	39 240 411
Sum egenkapital		546 932 986	552 131 199
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	15 032 542	16 527 146
Sum avsetning for forpliktelser		15 032 542	16 527 146
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	9	93 000 000	103 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		93 000 000	103 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 735 743	84 928
Skyldig offentlige avgifter		0	1 030 124
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	26 752 485	9 787 906
Annen kortsiktig gjeld	7	3 106 625	5 617 352
Sum kortsiktig gjeld		33 594 852	16 520 310
Sum gjeld		141 627 394	136 047 456
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		688 560 380	688 178 655

OSLO 30.06.2023

Tuija Mäntyniemi
Styrets lederHåkon Tuv Dalland
StyremedlemAlexander Bromnes
Styremedlem



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2022

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Storbyen kjøpesenter som ligger i Roald Amundsensgate 36 i Sarpsborg kommune. Selskapets forretningskontor er i Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo Kommune.

Regnskapsprinsipper

Alle tall er oppgitt i hele norske kroner, regnskap er avlagt for perioden 01.01 - 31.12

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives som hovedregel lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Leietakertilpasninger aktiveres og periodiseres over leiekontraktens løpetid. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

Datterselskaper

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntektsføringer

Inntektsføringer av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i kjøpesenteret Buskerud Storsenter.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. For beregningen er det benyttet 22 % i 2021 og 2020. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Noter for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assently: 1640ea32e4f0d7cf0fe0087dc325edd52b6e7a95902246366aab92d5907da8243e4b4094056a5f69650b99075843dd24cb3b975d699b5538fc892684a131e25f



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2022

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte.

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

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.

Noter for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assently: 1640ea32e4f0d7cf0fe0087dc325edd52b6e7a95902246366aab92d5907da8243e4b4094056a5f69650b99075843dd24cb3b975d699b5538fc892684a131e25f



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - 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.

Transaksjoner med nærstående parter	2022	2021
Gårdeiers andel felleskostnad	5 015 802	3 283 074
Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap	0	2 296 572
Kjøp av andre konserninterne tjenester	-577 905	577 905
Renteinntekter, bank konsernkonto	-221 998	-17 096
Rentekostnad, konsernlån	3 910 890	3 517 954
Utleie av kontor/lager/parkering til datterselskap	-820 619	-730 673
Andre konserninterne inntekter avg.pl	-127 904	0

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Bygg/anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
2022					
Anskaffelseskost pr. 1/1	45 749 169	933 688 743	313 240	1 445 432	981 196 584
+Tilgang/-Avgang		9 615 033	10 509 515		20 124 548
Anskaffelseskost pr. 31/12	45 749 169	943 303 776	10 822 755	1 445 432	1 001 321 132
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	307 117 369	0	1 180 791	308 298 160
+ Ordinære avskrivninger	0	27 067 228	0	90 734	27 157 962
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	334 184 597	0	1 271 525	335 456 122
Balansført verdi pr 31/12	45 749 169	609 119 180	10 822 755	173 907	665 865 011
2021					
Balansført verdi pr. 1/1	45 749 169	644 507 405	5 858 827	361 932	696 477 333
Endring	0	-17 936 031	-5 545 587	-97 291	-23 578 909
Balansført verdi pr 31/12	45 749 169	626 571 374	313 240	264 641	672 898 424

Avskrivingssatser

Selskapets driftsmidler blir avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid. Bygninger og annen fast eiendom har blitt avskrevet over 100 år frem til 31.12.2019, men er endret til 50 år fra og med 01.01.2020. Ny levetid er beregnet fra opprinnelig anskaffelsesdato. Restsaldo pr 01.01.2020 blir avskrevet lineært over ny gjenværende levetid. For faste tekniske installasjoner er forventet levetid endret fra 100 år til 25 år fra og med 01.01.2020. På samme måte som for Bygninger og annen fast eiendom blir restsaldo pr 01.01.2020 avskrevet lineært over ny forventet levetid. Driftsløsøre, inventar, verktøy mm blir avskrevet over 5 år. Anlegg under utførelse samt tomter er ikke gjenstand for avskrivninger.



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2022

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønn og godtgjørelse

Det er ingen ansatte i selskapet, det er ikke utbetalt godtgjørelse til daglig leder.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Lån til ansatte / nærstående

Det er ikke gitt lån/sikkerhetsstillelse til daglig leder, styreformann eller andre nærstående parter. Det er ingen enkelt lån eller sikkerhetsstillelser som utgjør mer enn 5 % av selskapets egenkapital.

Daglig leder samt styremedlemmer er ansatt i annet selskap i konsernet og lønnes der.

Revisor

Påløpt honorar til revisor: kr 44 599 ekskl. mva.

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 44 354 ekskl. mva.

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

Noter for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assently: 1640ea32e4f0d7cf0fe0087dc325edd52b6e7a95902246366aab92d5907da8243e4b4094056a5f69650b99075843dd24cb3b975d699b5538fc892684a131e25f



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	3 718 283	2 069 132
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-1 494 604	-634 572
Sum skattekostnad	2 223 679	1 434 560

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skattekostnader	10 208 471	6 662 793
Permanente og andre forskjeller	-100 838	-142 066
Endring i midlertidige forskjeller	6 793 655	2 884 418
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-16 901 288	-9 405 144
Årets skattegrunnlag	0	1

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2022	2021
+Driftsmidler inkl. goodwill	68 487 730	75 400 170
+Utestående fordringer	-157 989	-276 775
Sum positive skatteøkende forskjeller	68 487 730	75 400 170
Sum negative skatteøkende forskjeller	157 989	276 775
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	68 329 740	75 123 395
Balanseført utsatt skatt	15 032 542	16 527 146

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt	2022	2021
Resultat før skatt	10 208 471	6 662 793
22 % av resultat før skatt	2 245 864	1 465 814
Permanente forskjeller 22 %	-22 184	-31 255
Beregnet skattekostnad	2 223 679	1 434 560
Effektiv skattesats i %	22 %	22 %

Noter for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assently: 1640ea32e4f0d7cf0fe0087dc325edd52b6e7a95902246366aab92d5907da8243e4b4094056a5f69650b99075843dd24cb3b975d699b5538fc892684a131e25f



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2022

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2022	2021
Fordringer		
Konsernbank	16 757 555	8 771 883
Kundefordringer	-6 840	53 703
Annen kortsiktig gjeld	235 390	0
Sum fordringer	16 986 105	8 825 587
Gjeld		
Leverandørgjeld	9 851 197	382 762
Årets avsatte konsernbidrag	16 901 288	9 405 144
Annen langsiktig gjeld	93 000 000	103 000 000
Sum gjeld	119 752 485	112 787 906

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

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2022	16 324 800	27 279 200	469 286 788	39 240 411	552 131 199
Årets resultat				7 984 792	7 984 792
Avgitt konsernbidrag				-13 183 005	-13 183 005
Pr 31/12/2022	16 324 800	27 279 200	469 286 788	34 042 198	546 932 986
Pr 1/1/2021	16 324 800	27 279 200	469 286 788	41 348 190	554 238 978
Årets resultat*				-2 107 779	-2 107 779
Pr 31/12/2021	16 324 800	27 279 200	469 286 788	39 240 411	552 131 199

* For 2021 er mottatt / avgitt konsernbidrag inkludert i Årets resultat.

Fortsatt drift

I løpet av 2022 har Norge vært preget av Covid-19. De forretningsmessige implikasjonene av utbruddet har vært begrensninger ift selskapets driftsinntekter og resultat. De langsiktige konsekvensene for selskapets fremtidige driftsinntekter er fortsatt usikker. Pr dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2022

Note 7 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	48 000	0
Andre forskuddsbetalte kostnader	3 304 833	3 797 187
Påløpt leieinntekt	0	1 091 879
Mva	484 874	0
Forskudd fra kunder	113 033	0
Sum andre fordringer	3 950 740	4 889 066
Forskudd fra kunder	0	46 725
Påløpte renter	1 191 940	684 501
Annen kortsiktig gjeld	404 375	4 886 126
Andre kortsiktige fordringer	642 239	0
Påløpt renteinntekt	868 071	0
Sum annen kortsiktig gjeld	3 106 625	5 617 352

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 13604 aksjer pålydende kr. 1 200 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr. 16 324 800

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Citycon Norway AS	998943078	13604	100,00 %

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.

Note 9 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	2022	2021
Langsiktig konsern gjeld	93 000 000	103 000 000
Sum	-93 000 000	-103 000 000

Noter for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assently: 1640ea32e4f0d7cf0fe0087dc325edd52b6e7a95902246366aab92d5907da8243e4b4094056a5f69650b99075843dd24cb3b975d699b5538fc892684a131e25f



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2022

Note 10 - Datterselskap og tilknyttet selskap

Selskapet har andel i følgende andre selskap:

	Balanse- ført verdi	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Sameiet Sagahuset	0	-100 838	-99 016



The following documents were signed Wednesday, July 12, 2023



Citycon Storbyen Eiendom AS Årsregnskap
2022.PDF
(408705 b4e)
SHA-512: eca958b1c0bf0a07d023827d20c04c10ddc88
457bc09d1d25c9a4c731cd0712623b1b9d341f5d54453
14488c63d91020f789a29c0db0e4217859e4e206f60e8

Signatures

7/12/2023 3:59:26 PM (CET)



Alexander Bromnes, Citycon Storbyen Eiendom AS

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

7/12/2023 7:43:11 PM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Citycon Storbyen Eiendom AS

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

7/12/2023 8:24:45 PM (CET)



Tuija Mäntyniemi, Citycon Storbyen Eiendom AS

tuija.mantyniemi@citycon.com
+358405360147
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



Citycon Storbyen Eiendom AS Årsregnskap 2022

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:
1840ea32e4f0d7cf0fe0087dc325edd52b6e7a95902246366aab92d5907da8243e4b4094056a5f69650b99075843dd24cb3b975d699b5538fc892684a131e
25f



About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenet, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Citycon Storbyen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Storbyen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Trondheim, 14. juli 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 47YA5-FE60N-GJHCY-2MTT-E-7DSA0-3NKZO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 46.67.xxx.xxx

2023-07-14 08:07:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 47YA5-FE60N-GJHCY-2MTTE-7DSA0-3NKZO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>