



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: 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: 27.08.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 19.01.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		775 673	983 248
Leieinntekt	9	31 948 470	34 198 422
Annen driftsinntekt		18 897	76 838
Sum inntekter		32 743 040	35 258 509
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	8 282 218	5 655 398
Annen driftskostnad	6,9	3 947 014	6 470 647
Sum kostnader		12 229 232	12 126 045
Driftsresultat		20 513 807	23 132 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4,9	19 980	
Annen renteinntekt		7 217	49 066
Sum finansinntekter		27 197	49 066
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4,9	4 632 027	2 865 784
Annen rentekostnad		472	2 550 705
Sum finanskostnader		4 632 499	5 416 489
Netto finans		-4 605 302	-5 367 423
Ordinært resultat før skattekostnad		15 908 506	17 765 040
Skattekostnad på ordinært resultat	1	3 499 871	4 467 958
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 408 634	13 297 082
Årsresultat		12 408 634	13 297 082
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 408 634	13 297 082
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	2,4	8 249 197	13 618 807
Overføringer annen egenkapital	2	4 159 438	-321 725



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum overføringer og disponeringer		12 408 634	13 297 082



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	3,5	245 343 736	253 594 785
Bygg/anlegg under utførelse	3	3 561 772	209 271
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	23 943	55 113
Sum varige driftsmidler		248 929 450	253 859 169
Sum anleggsmidler		248 929 450	253 859 169
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		228 449	976 673
Andre fordringer	8	247 747	313 142
Konsernfordringer	4,9	19 415 716	
Sum fordringer		19 891 912	1 289 815
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		624 697	32
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 697	32
Sum omløpsmidler		20 516 609	1 289 848
SUM EIENDELER		269 446 059	255 149 016
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,7	18 920 000	18 920 000
Overkurs	2	34 104 000	34 104 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum innskutt egenkapital		53 024 000	53 024 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	30 486 893	26 327 455
Sum opptjent egenkapital		30 486 893	26 327 455
Sum egenkapital		83 510 893	79 351 455
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	4 718 111	4 848 870
Sum avsetninger for forpliktelser		4 718 111	4 848 870
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,5	150 000 000	150 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		150 000 000	150 000 000
Sum langsiktig gjeld		154 718 111	154 848 870
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-162 024	-642 763
Betalbar skatt		1 303 934	
Skyldig offentlige avgifter		124 075	315 313
Kortsiktig konserngjeld	4	28 035 652	20 057 717
Annen kortsiktig gjeld	8	1 915 418	1 218 424
Sum kortsiktig gjeld		31 217 055	20 948 691
Sum gjeld		185 935 166	175 797 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		269 446 059	255 149 016



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 720186

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: 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: 27.08.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.09.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 977 532 744
CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		775 673	983 248
Leieinntekt	9	31 948 470	34 198 422
Annen driftsinntekt		18 897	76 838
Sum inntekter		32 743 040	35 258 509
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	8 282 218	5 655 398
Annen driftskostnad	6,9	3 947 014	6 470 647
Sum kostnader		12 229 232	12 126 045
Driftsresultat		20 513 807	23 132 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4,9	19 980	
Annen renteinntekt		7 217	49 066
Sum finansinntekter		27 197	49 066
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4,9	4 632 027	2 865 784
Annen rentekostnad		472	2 550 705
Sum finanskostnader		4 632 499	5 416 489
Netto finans		-4 605 302	-5 367 423
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	1	3 499 871	4 467 958
Ordinært resultat etter skattekostnad		12 408 634	13 297 082
Årsresultat		12 408 634	13 297 082
Årsresultat etter minoritetsinteresser		12 408 634	13 297 082
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	2,4	8 249 197	13 618 807
Overføringer annen egenkapital	2	4 159 438	-321 725
Sum overføringer og disponeringer		12 408 634	13 297 082



Organisasjonsnr: 977 532 744
CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygninger og annen fast eiendom	3,5	245 343 736	253 594 785
Bygg/anlegg under utførelse	3	3 561 772	209 271
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	23 943	55 113
Sum varige driftsmidler		248 929 450	253 859 169

Sum anleggsmidler		248 929 450	253 859 169
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		228 449	976 673
Andre fordringer	8	247 747	313 142
Konsernfordringer	4,9	19 415 716	
Sum fordringer		19 891 912	1 289 815

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.		624 697	32
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		624 697	32

Sum omløpsmidler		20 516 609	1 289 848
-------------------------	--	-------------------	------------------

SUM EIENDELER		269 446 059	255 149 016
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	2,7	18 920 000	18 920 000
Overkurs	2	34 104 000	34 104 000
Sum innskutt egenkapital		53 024 000	53 024 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	2	30 486 893	26 327 455
Sum opptjent egenkapital		30 486 893	26 327 455

Sum egenkapital		83 510 893	79 351 455
------------------------	--	-------------------	-------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	4 718 111	4 848 870
Sum avsetninger for forpliktelser		4 718 111	4 848 870
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,5	150 000 000	150 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		150 000 000	150 000 000
Sum langsiktig gjeld		154 718 111	154 848 870
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-162 024	-642 763
Betalbar skatt		1 303 934	
Skyldig offentlige avgifter		124 075	315 313
Kortsiktig konserngjeld	4	28 035 652	20 057 717
Annen kortsiktig gjeld	8	1 915 418	1 218 424
Sum kortsiktig gjeld		31 217 055	20 948 691
Sum gjeld		185 935 166	175 797 561
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		269 446 059	255 149 016



Organisasjonsnr: 977 532 744
CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	17200.00	1100.00	18920000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Sektor Portefølje Ii AS	17200.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	17200.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap 2020

for

Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnummer 977532744

Utarbeidet av:

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

Assently: 9e503a7ff08c124258924475bee66d6aa885bd11533df846ac2bf697fd35fde3f63fbf23d7d79f3c7dc8f75eaa4a5bde48cdefb2bba982ab2353480b963b4c12



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	9	31 948 470	34 198 422
Salgsinntekt		775 673	983 249
Annen driftsinntekt		18 897	76 838
Sum driftsinntekter		32 743 040	35 258 509
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	8 282 218	5 655 398
Annen driftskostnad	6,9	3 947 014	6 470 647
Sum driftskostnader		12 229 232	12 126 045
DRIFTSRESULTAT		20 513 807	23 132 463
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt.fra foretak i samme konsern	4,9	19 980	0
Annen renteinntekt		7 217	49 066
Sum finansinntekter		27 197	49 066
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	4,9	4 632 027	2 865 784
Annen rentekostnad		472	2 550 705
Sum finanskostnader		4 632 499	5 416 489
NETTO FINANSPOSTER		(4 605 302)	(5 367 423)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		15 908 506	17 765 040
Skattekostnad på ordinært resultat	1	3 499 871	4 467 958
ORDINÆRT RESULTAT		12 408 634	13 297 082
Sum årsresultat		12 408 634	13 297 082
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag	2,4	8 249 197	13 618 807
Overføringer annen egenkapital	2	4 159 438	(321 725)
SUM OVERFØRINGER		12 408 634	13 297 082

Årsregnskap for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assently: 9e503a7ff08c124258924475bee86d6aa885bd11533df846ac2bf697fd35fde3f63fbf23d7d79f3c7dc8f75eaa4a5bde48cdefb2bba982ab2353480b963b4c12



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	3,5	245 343 736	253 594 785
Bygg/anlegg under utførelse	3	3 561 772	209 271
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	23 943	55 113
Sum varige driftsmidler		248 929 450	253 859 169
Sum anleggsmidler		248 929 450	253 859 169
Omløpsmidler			
Kundefordringer		228 449	976 673
Fordringer på konsernselskap	4,9	19 415 716	0
Andre fordringer	8	247 747	313 142
Bankinnskudd, kontanter o.l.		624 697	32
Sum omløpsmidler		20 516 609	1 289 848
SUM EIENDELER		269 446 059	255 149 016

Årsregnskap for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assently: 9e503a7ff08c124258924475bee66d6aa885bd11533df846ac2bf697fd35fde3f63fbf23d7d79f3c7dc8f75eaa4a5bde48cdefb2bba982ab2353480b963b4c12



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,7	18 920 000	18 920 000
Overkurs	2	34 104 000	34 104 000
Sum innskutt egenkapital		53 024 000	53 024 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	30 486 893	26 327 455
Sum opptjent egenkapital		30 486 893	26 327 455
Sum egenkapital		83 510 893	79 351 455
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	1	4 718 111	4 848 870
Sum avsetning for forpliktelser		4 718 111	4 848 870
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,5	150 000 000	150 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		150 000 000	150 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		(162 024)	(642 763)
Betalbar skatt		1 303 934	0
Skyldig offentlige avgifter		124 075	315 313
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	28 035 652	17 460 009
Annen kortsiktig gjeld	8	1 915 418	1 218 424
Sum kortsiktig gjeld		31 217 055	18 350 983
Sum gjeld		185 935 166	173 199 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		269 446 059	252 551 308

OSLO 26.08.2021

Ole Kristian Sjømæling
Toft
Styrets lederJohan Gustaf Calner
Daglig
leder/StyremedlemAlexander Bromnes
Styremedlem



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2020

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Buskerud Storsenter som ligger i Sandsgata 20 i Nedre Eiker kommune. Selskapets forretningskontor er i Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo Kommune.

Regnskapsprinsipper

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

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Datterselskaper

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

Fordringer

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

Inntektsføringer

Inntektsføringer av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i kjøpesenteret 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 2019. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening og mulighet for bruk av skattefordel som følge av konsernforhold. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Noter for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assently: 9e503a7ff08c124258924475bee66d6aa885bd11533df846ac2bf697fd35fde3f63fbf23d7d79f3c7dc8f75eaa4a5bde48cdefb2bba982ab2353480b963b4c12



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2020

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte.

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

Konsernforhold

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

Noter for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assently: 9e503a7ff08c124258924475bee66d6aa885bd11533df846ac2bf697fd35fde3f63fbf23d7d79f3c7dc8f75eaa4a5bde48cdefb2bba982ab2353480b963b4c12



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2020

Note 1 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	1 303 934	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	2 326 696	3 841 202
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-130 759	626 756
Sum skattekostnad	3 499 871	4 467 958

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Resultat før skattekostnader	15 908 506	17 765 040
Permanente og andre forskjeller	0	2 543 861
Endring i midlertidige forskjeller	594 360	-2 848 893
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-10 575 893	-17 460 009
Årets skattegrunnlag	5 926 973	-1

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2020	2019
+Driftsmidler inkl. goodwill	25 594 733	25 988 020
+Utestående fordringer	-194 565	6 508
-Avskåret rentefradrag til fremføring	3 954 206	3 954 206
Sum positive skatteøkende forskjeller	25 594 733	25 994 529
Sum negative skatteøkende forskjeller	4 148 771	3 954 206

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	21 445 962	22 040 323
Balanseført utsatt skatt	4 718 111	4 848 870

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt

	2020	2019
Resultat før skatt	15 908 506	17 765 040
22 % av resultat før skatt	3 499 871	3 908 309
Permanente forskjeller 22 %	0	559 649
Beregnet skattekostnad	3 499 871	4 467 958
Effektiv skattesats i %	22 %	25 %



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2020

Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2020	18 920 000	34 104 000	0	26 327 455	79 351 455
Årets resultat				12 408 634	12 408 634
Avgitt konsernbidrag				-8 249 197	-8 249 197
Pr 31/12/2020	18 920 000	34 104 000	0	30 486 893	83 510 893
Pr 1/1/2019	18 920 000	34 104 000		26 649 180	79 673 180
Årets resultat*				-321 725	-321 725
Pr 31/12/2019	18 920 000	34 104 000	0	26 327 455	79 351 455

* For 2019 er mottatt / avgitt konsernbidrag inkludert i Årets resultat.

Fortsatt drift

I løpet av 2020 har COVID-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset ift selskapets driftsinntekter og resultat. Det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn til hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene for selskapets fremtidige driftsinntekter og eiendommens verdi. Det vurderes til at det ikke er grunnlag for nedskrivning av eiendommens verdi pr 31.12.2020. Per dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2020

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Bygg/anlegg under utførelse	Tomt	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
2020					
Anskaffelseskost pr. 1/1	323 883 351	209 271	20 877 454	1 436 131	346 406 207
+ Tilgang	0	3 352 501	0	0	3 352 501
Anskaffelseskost pr. 31/12	323 883 351	3 561 772	20 877 454	1 436 131	349 758 708
Akk. av/nedskr. pr 1/1	91 166 020	0	0	1 381 018	92 547 038
+ Ordinære avskrivninger	8 251 050	0	0	31 170	8 282 220
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	99 417 070	0	0	1 412 188	100 829 258
Balanseført verdi pr 31/12	224 466 281	3 561 772	20 877 454	23 943	248 929 450
2019					
Balanseført verdi pr. 1/1	237 175 817	1 073 658	20 877 454	1 436 131	259 212 024
Endring	-4 458 487	-864 387	0	-1 381 018	-5 352 856
Balanseført verdi pr 31/12	232 717 330	209 271	20 877 454	55 113	253 859 168

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 Torvbyen Eiendom AS

Noter 2020

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2020	2019
Fordringer		
Konsernbank	19 415 716	0
Sum fordringer	19 415 716	0
Gjeld		
Konsernbank	0	2 597 708
Leverandørgjeld	-250	0
Årets avsatte konsernbidrag	10 575 893	17 460 009
Annen kortsiktig gjeld	17 460 009	0
Annen langsiktig gjeld	150 000 000	150 000 000
Sum gjeld	-178 035 652	170 057 717

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

Langsiktig gjeld blir renteberegnet med 3,557 % p.a.

Note 5 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld	2020	2019
Langsiktig konsern gjeld	150 000 000	150 000 000
Sum	-150 000 000	-150 000 000

Bokført verdi av pantsatte verdier

	2020	2019
Tomt	20 877 454	20 877 454
Bygninger og annen fast eiendom	224 466 282	232 717 332
Sum	245 343 736	253 594 785

Pantsatte eiendeler er solidarisk pantsatt sammen med eiendeler (all fast eiendom) i søsterselskap som realkausjon for gjeld i morselskapet.



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2020

Note 6 - 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 104 433 ekskl. mva.
Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 104 433 ekskl. mva.
Kostnadsført honorar for andre tjenester fra revisor: kr 0 ekskl. mva.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 17200 aksjer pålydende kr. 1 100 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr. 18 920 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Sektor Portefølje Ii AS	997735803	17200	100,00 %

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.

Note 8 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2020	2019
Påløpt leieinntekt	247 747	313 042
Påløpt rente	0	100
Sum andre fordringer	247 747	313 142
Forskudd fra kunder	0	12 000
Påløpte renter	894 454	-100
Annen påløpt kostnad	0	100
Annen kortsiktig gjeld	1 020 964	1 206 424
Sum annen kortsiktig gjeld	1 915 418	1 218 624

Noter for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assently: 9e503a7ff08c124258924475bee66d6aa885bd11533df846ac2bf697fd35fde3f63fbf23d7d79f3c7dc8f75eaa4a5bde48cdefb2bba982ab2353480b963b4c12



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2020

Note 9 - 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	2020	2019
Konsernint. kostnader - innleid senterledelse	36 509	0
Gårdeiers andel felleskostnad	0	21 681
Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap	1 596 000	0
Renteinntekter, bank konsernkonto	-19 980	0
Rentekostnad, konsernlån	1 913 109	2 839 741
Rentekostnad bank, konsernkonto	365	26 043
Utleie av kontor/lager/parkering til datterselskap	-48 170	-142 180
Konsernint. gevinst salg andre anl.midl.	955	0

Noter for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assently: 9e503a7ff08c124258924475bee66d6aa885bd11533df846ac2bf697fd35fde3f63fbf23d7d79f3c7dc8f75eaa4a5bde48cdefb2bba982ab2353480b963b4c12



The following documents were signed Thursday, August 26, 2021



Citycon Torvbyen Eiendom AS 2020 -
Årsregnskap 2020.pdf
(407177 byte)
SHA-512: 8854ade778d8dd2ae577be66c854b65eb5e9
66cc5fd323ca3278ca5cae9334b00f3825bec3c7e3ba5
5b885714eb086ef6b2c9e2870b5894700eca8dae90a64

The documents are signed by

8/26/2021 4:32:45 PM (CET)



Ole Kristian Sjørmøling Toft, Styrets leder

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

8/26/2021 4:35:05 PM (CET)



Alexander Bromnes, Styremedlem

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

8/26/2021 5:09:54 PM (CET)



Johan Gustaf Calner, Styremedlem

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



Signature is certified by Assently



Citycon Torvbyen Eiendom AS 2020 Årsregnskap 2020

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>
SHA-512:
8e503a7ff08c124258924475bee66d6aa8858d11533df846ac2bf697fd35fde3f63bf23d7d79f3c7dc6f75eaa4a5b0e48cdefb2bba982ab2353480b963b4c12



About this receipt

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Citycon Torvbyen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Torvbyen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. august 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: N6E4B-GN3X5-4W04P-WWNI0-BPXEH-5B76K



PENNEO

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

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

Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-08-27 11:50:18Z



Penneo Dokumentnøkkel: N6E4B-GN3X5-4W04P-W/N10-BPXEH-5B76K

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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