



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 929 780
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAMAR STORSENTER AS
Forretningsadresse: Øravegen 4
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Vesterby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.02.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 18.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		32 515 689	36 811 160
Andre driftsinntekter			-19 066
Verdiregulering investeringseiendommer	2	-7 204 217	-39 041 515
Sum inntekter		25 311 472	-2 249 421
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	11 972 077	8 642 329
Sum kostnader		11 972 077	8 642 329
Driftsresultat		13 339 395	-10 891 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			124 659
Annen finansinntekt		1 383	8 034
Sum finansinntekter		1 383	132 693
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 699 999	2 881 667
Annen rentekostnad		-3 900	1 650
Annen finanskostnad		39 074	19 977
Sum finanskostnader		5 735 173	2 903 294
Netto finans		-5 733 790	-2 770 601
Ordinært resultat før skattekostnad		7 605 605	-13 662 351
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-219 424	-7 142 902
Ordinært resultat etter skattekostnad		7 825 029	-6 519 449
Årsresultat		7 825 029	-6 519 449
Årsresultat etter minoritetsinteresser		7 825 029	-6 519 449
Totalresultat		7 825 029	-6 519 449
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overført fond for urealiserte gevinster		-5 619 289	-30 452 382
Avgitt konsernbidrag		8 602 990	18 805 383
Overføring annen egenkapital		4 841 328	5 127 550
Sum overføringer og disponeringer		7 825 029	-6 519 449



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	2,4	475 332 999	479 300 000
Sum varige driftsmidler		475 332 999	479 300 000
Sum anleggsmidler		475 332 999	479 300 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 694 871	876 067
Andre fordringer		3 487 431	1 404 599
Konsernfordringer	4	11 940 368	25 873 784
Sum fordringer		17 122 671	28 154 450
Sum omløpsmidler		17 122 671	28 154 450
SUM EIENDELER		492 455 670	507 454 450
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	22 079 918	22 079 918
Overkurs		92 392 229	92 392 229
Sum innskutt egenkapital		114 472 147	114 472 147
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		137 208 761	142 828 050
Annen egenkapital		9 968 878	5 127 550
Sum opptjent egenkapital		147 177 639	147 955 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		261 649 786	262 427 747
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	64 069 157	64 288 581
Sum avsetninger for forpliktelser		64 069 157	64 288 581
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	152 000 000	152 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		152 000 000	152 000 000
Sum langsiktig gjeld		216 069 157	216 288 581
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		251 079	
Skyldig offentlige avgifter		33 794	166 811
Kortsiktig konserngjeld	4	8 602 990	21 687 050
Annen kortsiktig gjeld		5 848 865	6 884 261
Sum kortsiktig gjeld		14 736 728	28 738 122
Sum gjeld		230 805 885	245 026 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		492 455 670	507 454 450



**Årsregnskap 2021
for
Hamar Storsenter AS**

Foretaksnr. 934 929 780

Penneo Dokumentnøkkel: MA8VH-XSLH2-T5WQD-L3LO4-3KH7M-F5M2N



Hamar Storsenter AS

Årsberetning 2021

Generelt om virksomheten

Selskapet eier og driver kjøpesenteret Maxi Storsenter på Hamar.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene ble 32,5 mill. kr i år mot 36,8 mill. kr i fjor en reduksjon på 11,6%.

Verdireguleringen på investeringseiendommen ble -7,20 mill. kr mot -39,04 mill. kr i fjor.

Årsresultatet ble 7,8 mill. kr. mot -6,5 mill. kr i fjor, en endring på -220,0 %.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 492,5 mill. kr, sammenlignet med 507,5 mill. kr pr 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 53,1 %, sammenlignet med 51,7 % pr. 31.12 i fjor.

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Selskapets har en fordring mot morselskapet per 31.12 i regnskapsåret på 11,94 mill. kr.

Konkurransesituasjon i Hamar

Maxi Storsenter med en omsetning på 700 mill. kr og 63 butikker, fikk en ny konkurrent i 2014. CC Hamar Stadion er et nytt og moderne kjøpesenter lokalisert på gamle Hamar Stadion skøytearena i Hamar Sentrum. Senteret er større enn Maxi med totalt 83 butikklokaler i tillegg til kontorer og leiligheter. Senteret har store fellesarealer og praktiske løsninger som for eksempel egen korridor for varelevering og avfallstransport adskilt fra fellesarealer til butikkene. Senteret har ambisjoner om å bli et regionsenter som skal trekke kunder fra et stort nedslagsfelt. Butikkmixen er preget av mange aktører innen klær og mote.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

Etter styrets mening gir årsregnskapet en rettsvisende oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapets økonomiske og finansielle stilling vurderes som god.

Til grunn for antagelsen ligger også at selskapet er en del av kjøpesenterporteføljen til Steen & Strøm. Kjøpesenterporteføljen er preget av god kvalitet, har en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Ansvarsforsikring for styremedlemmer

Selskapet inngår i Steen & Strøm AS-konsernet, som igjen er et datterselskap i Klepierre SA-konsernet. Selskapets hovedaksjonær, Klepierre SA, har tegnet en ansvarsforsikring for styremedlemmer og ledende ansatte ("Directors and Officers"), som dekker eventuelt sivilrettslig ansvar for styremedlemmer i Klepierre og alle datterselskaper av Klepierre med et beløp opp til MEUR 100. Forsikringen dekker erstatningsansvar og kostnader til forsvar mot eventuelle krav mot de forsikrede.

Penneo Dokumentnøkkel: MA8VH-XSLH2-T5WQD-I3LO4-3KHTM-F5M2N



Hamar Storsenter AS

Årsberetning 2021

Likestilling mellom kjønnene

Selskapets styre består av 3 menn. Konsernet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn.

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Steen & Strøm arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering.

Miljørapport

Selskapets virksomhet forurenser i beskjeden grad det ytre miljø. Steen & Strøm har likevel fokus på de miljørelaterte faktorene man kan påvirke ved kommersiell drift av kjøpesentre. Det arbeides spesielt med å redusere sentrenes energiforbruk. Sentrenes avfallshåndtering søkes også stadig forbedret ved å øke sorteringsgraden for å gjenvinne mer av avfallet.

Usikkerhet og fremtidsutsikter

Koronaviruset (Covid-19) spredte seg i løpet av 2020 til store deler av verden og ble erklært en pandemi. I november 2021 begynte i tillegg spredning av omikron-varianten av koronaviruset. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak, herunder vaksinerings av store deler av den voksne befolkningen i løpet av 2021. I 2021 har de forretningsmessige implikasjonene av utruddet vært begrenset i eiendomsbransjen, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene (herunder implikasjoner av omikron-varianten). Næringsseiendom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier og økt kredittrisiko.

Selskapets eiendom leies ut til handelsvirksomhet. Driften av eiendommen har vært opprettholdt i store deler av året og inntektene har i mindre grad blitt påvirket av Covid-19.

Utover omtalt ovenfor har vi ingen indikasjoner på at det foreligger forhold som har vesentlig betydning for årsregnskapet for 2021. Selskapet forventer på lang sikt en positiv markedsutvikling, men er i 2021 og på kort sikt noe påvirket av Covid-19.

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 7 825 029:

Avgitt konsernbidrag	8 602 990
Overført fond for urealiserte gevinster	-5 619 289
Overføring til annen egenkapital	4 841 328
Totalt	7 825 029

OSLO, 18. februar 2022

Nils Eivind Risvand
Styrets leder

Bjørn Tjaum
Styremedlem

Knut Kårbø Erichsen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: MA8VH-XSLH2-T5WQD-L3LO4-3KHTM-F5M2N



Hamar Storsenter AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		32 515 689	36 811 160
Andre driftsinntekter		0	(19 066)
Sum driftsinntekter		32 515 689	36 792 094
Annen driftskostnad	1	11 972 077	8 642 329
Sum driftskostnader		11 972 077	8 642 329
Driftsresultat før verdiregulering		20 543 612	28 149 765
Verdiregulering investeringseiendommer	2	(7 204 217)	(39 041 515)
Driftsresultat etter verdiregulering		13 339 395	(10 891 750)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		0	124 659
Annen finansinntekt		1 383	8 034
Rentekostnader til foretak i samme konsern		5 699 999	2 881 667
Annen rentekostnad		(3 900)	1 650
Annen finanskostnad		39 074	19 977
Sum finansinntekter og finanskostnader		(5 733 790)	(2 770 601)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		7 605 605	(13 662 351)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(219 424)	(7 142 902)
ORDINÆRT RESULTAT		7 825 029	(6 519 449)
TOTALRESULTAT		7 825 029	(6 519 449)

Penneo Dokumentnøkkel: MA8VH-XSLH2-T5WQD-L3LO4-3KHTM-F5M2N



Hamar Storsenter AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Investeringseiendommer	2,4	475 332 999	479 300 000
Sum varige driftsmidler		475 332 999	479 300 000
SUM ANLEGGSMIDLER		475 332 999	479 300 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 694 871	876 067
Fordringer på konsernselskap	4	11 940 368	25 873 784
Andre fordringer		3 487 431	1 404 599
SUM OMLØPSMIDLER		17 122 671	28 154 450
SUM EIENDELER		492 455 670	507 454 450

Penneo Dokumentnøkkel: MA8VH-XSLH2-T5WQD-13LO4-3KHTM-F5M2N



Hamar Storsenter AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	22 079 918	22 079 918
Overkurs		92 392 229	92 392 229
Sum innskutt egenkapital		114 472 147	114 472 147
Fond for urealiserte gevinster		137 208 761	142 828 050
Annen egenkapital		9 968 878	5 127 550
Sum opptjent egenkapital		147 177 639	147 955 600
SUM EGENKAPITAL		261 649 786	262 427 747
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Utsatt skatt	3	64 069 157	64 288 581
Sum avsetning for forpliktelser		64 069 157	64 288 581
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	152 000 000	152 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		152 000 000	152 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		216 069 157	216 288 581
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		251 079	0
Skyldig offentlige avgifter		33 794	166 811
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	8 602 990	21 687 050
Annen kortsiktig gjeld		5 848 865	6 884 261
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 736 728	28 738 122
SUM GJELD		230 805 885	245 026 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		492 455 670	507 454 450

Oslo, 18. februar 2022

Nils Eivind Risvand
Styrets leder

Bjørn Tjaum
Styremedlem

Knut Kårbø Erichsen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: MA8VH-XSLH2-T5WQD-13LO4-3KHTM-F5M2N



Hamar Storsenter AS

Kontantstrømoppstilling

	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	7 605 605	-13 662 351
+/- Verdijustering investeringseiendommer	7 204 217	39 041 515
+/- Endring i kundefordringer	-818 804	-97 885
+/- Endring i leverandørgjeld	251 079	-1 301 121
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	-6 132 915	6 937 146
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	8 109 182	30 917 304
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-3 237 216	-1 241 514
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-3 237 216	-1 241 514
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+/-Inn/utbetaling av konsernbidrag	-18 805 383	-25 183 030
+/- endring på konsernkonto	13 933 416	-4 492 760
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-4 871 967	-29 675 790
Netto endring i likvidier i løpet av året	0	0
+ Beholdning av kontanter 01.01.	0	0
= Kontantbeholdning 31.12.	0	0
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	0	0
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	0	0

Penneo Dokumentnøkkel: MA8VH-XSLH2-T5WQD-L3L04-3KHTM-F5M2N



Hamar Storsenter AS

Oppstilling av endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2020	22 079 918	166 130 128	173 280 432	78 262 101	439 752 579
Konsemdrag				-18 805 383	-18 805 383
Utbytte		-73 737 899		-78 262 101	-152 000 000
Totalresultat			-30 452 382	23 932 933	-6 519 449
Egenkapital 31.12.2020	22 079 918	92 392 229	142 828 050	5 127 550	262 427 747
Egenkapital 01.01.2021	22 079 918	92 392 229	142 828 050	5 127 550	262 427 747
Konsemdrag				-8 602 990	-8 602 990
Totalresultat			-5 619 289	13 444 318	7 825 029
Egenkapital 31.12.2021	22 079 918	92 392 229	137 208 761	9 968 878	261 649 786

Penneo Dokumentnøkkel: MA8VH-XSLH2-T5WQD-13LO4-3KHTM-F5M2N

Oppstilling over egenkapital for Hamar Storsenter AS



Hamar Storsenter AS

Noter 2021

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til Forskrift om forenklet IFRS norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i historisk kost regnskap med unntak av investeringseiendommer som er vurdert til virkelig verdi.

Anvendte forenklinger

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:
- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skatten resultatføres i samsvar med AS 12.57A som etter full IFRS hvor skattekonsekvensene av utdelingen representeres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld.
- IAS 16 nr. 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig.

Selskapets driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra investeringseiendommer. Leieinntektene inntektsføres lineært over leieperioden. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på samme måte.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med unntak investeringseiendommer. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Langsiktig gjeld balanseføres til virkelig verdi på opptakstidspunktet og til amortisert kost i etterfølgende perioder.

Investeringseiendommer

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi er vurdert til en estimert verdi i en transaksjon mellom uavhengige parter, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Noter for Hamar Storsenter AS

Organisasjonsnr. 934929780

Pennco Dokumentnøkkel: MA8VH-XSLH2-T5WQD-13LO4-3KHTM-F5M2N



Hamar Storsenter AS

Noter 2021

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av et uavhengig foretak som er kvalifisert og har ustrakt erfaring med området og typen eiendommer som verdsettes. Modellen har en inntjeningsbasert tilnærming, og er en DCF (Discounted Cash Flow) modell som tar utgangspunkt i prognoser for de fremtidige netto kontantstrømmene som den enkelte eiendom forventes å generere. Vurderingen tar utgangspunkt i observerte markedspriser, eksisterende leiekontrakter og avkastningskrav.

Avkastningskravet fastsettes for hver eiendom med utgangspunkt i en langsiktig, risikofri rente med tillegg av en risikojustering. Risikojusteringen foretas ut fra en vurdering av geografiske forhold, beliggenhet, senterets/eiendommens standard, leietakernes soliditet og leiekontraktenes varighet. Der sammenlignbare, faktiske transaksjoner er gjennomført, vurderes avkastningskravet som er benyttet ved disse.

Overføringer til, eller fra, kategorien investeringseiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Når en investeringseiendom blir reklassifisert til en driftsrelatert eiendel, vil virkelig verdi på datoen for reklassifisering bli kostprisen til eiendelen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. Selskapet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen.

Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Inntektskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22 % på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen.

Noter for Hamar Storsenter AS

Organisasjonsnr. 934929780

Penneo Dokumentnøkkel: MA8VH-XSLH2-T5WQD-13LO4-3KHTM-F5M2N



Hamar Storsenter AS

Noter 2021

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Egenkapital

Gjeld og egenkapital

Finansielle instrumenter er klassifisert som gjeld eller egenkapital i overensstemmelse med den underliggende økonomiske realiteten.

Fond for urealiserte gevinster

Dette fondet inneholder den samlede nettoøkning i virkelig verdi av anleggsmidler som er oppskrevet utover anskaffelseskost.

Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med av unntak betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav. En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilflyte selskapet.

Usikkerhet og fremtidsutsikter

Koronaviruset (Covid-19) spredte seg i løpet av 2020 til store deler av verden og ble erklært en pandemi. I november 2021 begynte i tillegg spredning av omikron-varianten av koronaviruset. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak, herunder vaksinerings av store deler av den voksne befolkningen i løpet av 2021. I 2021 har de forretningsmessige implikasjonene av utruddet vært begrenset i eiendomsbransjen, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene (herunder implikasjoner av omikron-varianten). Næringseiendom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier og økt kredittrisiko.

Selskapets eiendom leies ut til handelsvirksomhet. Driften av eiendommen har vært opprettholdt i store deler av året og inntektene har i mindre grad blitt påvirket av Covid-19.

Utover omtalt ovenfor har vi ingen indikasjoner på at det foreligger forhold som har vesentlig betydning for årsregnskapet for 2021. Selskapet forventer på lang sikt en positiv markedsutvikling, men er i 2021 og på kort sikt noe påvirket av Covid-19.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Penneo Dokumentnøkkel: MA8VH-XSLH2-T5WQD-13LO4-3KH7M-F5M2N

Noter for Hamar Storsenter AS

Organisasjonsnr. 934929780



Hamar Storsenter AS

Noter 2021

Note 1 - Honorarer

Selskapet er administrert av Steen & Strøm AS og har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt honorarer eller ytet lån eller sikkerhetsstillelse til styremedlemmer. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkludert forholdsmessig merverdiavgift):

	I år	I fjor
Revisjon	79 000	79 000
Totalt	79 000	79 000

Note 2 - Investerings eiendommer

Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi:

	2021	2020
Virkelig verdi 01.01	479 300 000	517 100 001
Tilgang	3 237 217	1 241 514
Avgang		
Verdiregulering	-7 204 217	-39 041 515
Virkelig verdi 31.12	475 332 999	479 300 000

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Akkumulert verdiregulering per 2021 er kr 175 908 668 mot kr 183 112 885 per 2020.

Note 3 - Skatt

<u>Spesifikasjon av årets skattekostnad:</u>	2021
Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+ endring i utsatt skatt (bokført)	-219 424
= Ordinær skattekostnad	-219 424

<u>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:</u>	2021
Resultat før skattekostnader	7 605 605
Endring i midlertidige forskjeller	997 385
Ytet konsernbidrag	-8 602 990
Inntekt	0

Noter for Hamar Storsenter AS

Organisasjonsnr. 934929780

Penneo Dokumentnøkkel: MA8VH-XSLH2-T5WQD-L3LO4-3KHTM-F5M2N



Hamar Storsenter AS

Noter 2021

Betalbar skatt i balansen består av:

= **Betalbar skatt i balansen** 0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2021	2020
+ Driftsmidler inkl. goodwill	291 356 453	292 220 827
+ Utestående fordringer	-133 011	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	291 356 453	292 220 827
Sum negative skatteøkende forskjeller	133 011	0
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	291 223 442	292 220 827
Skattesats	22 %	22 %
Balanseført utsatt skatt	64 069 157	64 288 581

Avstemming av skattekostnad mot resultat før skatt

	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		-219 424
Resultat før skattekostnad	7 605 605	1 673 233
Differanse		-1 892 657
Som består av		
Sum		0
Skatt på konsernbidrag		-1 892 657

Note 4 - Konsernmellomværende og transaksjoner med nærstående

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

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	11 940 368	25 873 784
Sum fordringer	11 940 368	25 873 784
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	8 602 990	18 805 383
Annen kortsiktig gjeld	0	2 881 667
Annen langsiktig gjeld	152 000 000	152 000 000
Sum gjeld	160 602 990	173 687 050



Hamar Storsenter AS

Noter 2021

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd. Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordringer/gjeld på morselskapet.

Selskapet kjøper konserninterne tjenester fra morselskapet knyttet til eiendomsforvaltning og administrasjon. I 2021 er de kjøpt tjenester for kr. 1 474 062

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for deler av konsernets pantegjeld.

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet er et heleid datterselskap av Steen & Strøm AS, foretaksnummer 962 073 182.

Selskapet har 11 039 959 aksjer hver pålydende kr 2, samlet aksjekapital utgjør kr 22 079 918. Selskapet har kun ordinære aksjer.

Fullstendig konsernregnskap kan fås utlevert hos Steen & Strøm AS, Støperigaten 1, 0250 Oslo.

Penneo Dokumentnøkkel: MA8VH-XSLH2-T5WQD-L3LQ4-3KHTM-F5M2N

Noter for Hamar Storsenter AS

Organisasjonsnr. 934929780



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."

Bjørn Tjaum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1174667

IP: 89.8.xxx.xxx

2022-02-18 17:39:46 UTC



Knut Kårbø Erichsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-811105

IP: 85.164.xxx.xxx

2022-02-18 17:53:39 UTC



Nils Eivind Risvand

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1243462

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-02-20 20:27:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: M18VH-XSLH2-T5WQD-L3LQ4-3KH7M-F5M2N

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>



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Hamar Storsenter AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Hamar Storsenter AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling 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 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: ILAUS-QMCTT-XDO6P-PZNMH-BQG1N-PXH3Q



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Hamar Storsenter AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter 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 rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 21. februar 2022
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ILAUS-QMCTT-XDO6P-PZNMH-BQG1N-PXH3Q



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."

Sylvi Annie Bjørnslett

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-3038615

IP: 158.248.xxx.xxx

2022-02-21 18:51:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ILAUS-QMCTT-XDO6P-PZNMH-BQGIN-PXH3Q

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>