



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 579 994
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STOREBRAND KJØPESENTER CITY SYD AS
Forretningsadresse: Svartvassvegen 2
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lisa Moe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2022

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, 04.06.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		75 054 200	76 801 249
Annen driftsinntekt		1 832 813	1 903 524
Sum inntekter		76 887 013	78 704 773
Kostnader			
Lønnskostnad			584 599
Av- og nedskrivninger	2	8 376 854	7 789 921
Honorarer	3	2 052 288	2 781 375
Administrasjonskostnader	4	4 415 146	4 704 745
Løpende driftskostnader		164 658	197 389
Vedlikeholdskostnader		116 782	97 739
Annen driftskostnad	4	1 588 730	1 830 360
Sum kostnader		16 714 459	17 986 128
Driftsresultat		60 172 554	60 718 645
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	160 429	23 399
Annen renteinntekt		162 545	148 718
Annen finansinntekt		13	
Sum finansinntekter		322 986	172 117
Annen rentekostnad		184	31 380
Annen finanskostnad		11	1 181
Sum finanskostnader		196	32 561
Netto finans		322 791	139 556
Ordinært resultat før skattekostnad		60 495 345	60 858 201
Skattekostnad	5	13 308 976	13 389 965
Ordinært resultat etter skattekostnad		47 186 369	47 468 237
Årsresultat		47 186 369	47 468 237



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Årsresultat etter minoritetsinteresser		47 186 369	47 468 237
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	6	53 527 318	53 525 592
Overføringer annen egenkapital	6	-6 340 949	-6 057 356
Sum overføringer og disponeringer		47 186 369	47 468 237



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	2	303 177 023	285 995 268
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	65 742	136 420
Sum varige driftsmidler		303 242 765	286 131 688
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap		150 000	150 000
Andre langsiktige fordringer	7	13 300 000	4 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		13 450 000	4 450 000
Sum anleggsmidler		316 692 765	290 581 688
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		11 409 957	1 440 647
Andre kortsiktige fordringer			20 274
Sum fordringer		11 409 957	1 460 921
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 113 251	10 416 898
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		32 113 251	10 416 898
Sum omløpsmidler		43 523 209	11 877 819
SUM EIENDELER		360 215 974	302 459 507

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 000 aksjer à kr 1)	6	11 000 000	11 000 000
Overkurs	6	142 367 706	142 367 706
Sum innskutt egenkapital		153 367 706	153 367 706
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	32 355 282	38 696 231
Sum opptjent egenkapital		32 355 282	38 696 231
Sum egenkapital		185 722 988	192 063 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	9 433 919	11 222 392
Sum avsetninger for forpliktelser		9 433 919	11 222 392
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		9 433 919	11 222 392
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 285 137	1 756 405
Skyldig offentlige avgifter		3 726 842	701 048
Kortsiktig konserngjeld	5,7	151 254 333	92 629 566
Annen kortsiktig gjeld		3 792 756	4 086 159
Sum kortsiktig gjeld		165 059 068	99 173 178
Sum gjeld		174 492 987	110 395 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		360 215 974	302 459 507



ÅRSREGNSKAP 2021

STOREBRAND KJØPESENTER CITY SYD AS
Org.nr. 971 579 994



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Årsberetning 2021



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER			
Leieinntekt		75 054 200	76 801 249
Annen driftsinntekt		1 832 813	1 903 524
Sum driftsinntekter		76 887 013	78 704 773
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad		0	584 599
Av- og nedskrivninger	2	8 376 854	7 789 921
Honorarer	3	2 052 288	2 781 375
Administrasjonskostnader	4	4 415 146	4 704 745
Løpende driftskostnader		164 658	197 389
Vedlikeholdskostnader		116 782	97 739
Annen driftskostnad	4	1 588 730	1 830 360
Sum driftskostnader		16 714 459	17 986 128
Driftsresultat		60 172 554	60 718 645
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	160 429	23 399
Annen renteinntekt		162 545	148 718
Annen finansinntekt		13	0
Annen rentekostnad		184	31 380
Annen finanskostnad		11	1 181
Netto Finansresultat		322 791	139 556
Resultat før skattekostnad		60 495 345	60 858 201
Skattekostnad	5	13 308 976	13 389 965
ÅRSRESULTAT		47 186 369	47 468 237
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital	6	(6 340 949)	(6 057 356)
Avgitt konsernbidrag	6	53 527 318	53 525 592
Sum overføringer		47 186 369	47 468 237



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	2	303 177 023	285 995 268
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	65 742	136 420
Sum varige driftsmidler		303 242 765	286 131 688
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		150 000	150 000
Andre langsiktige fordringer	7	13 300 000	4 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		13 450 000	4 450 000
Sum anleggsmidler		316 692 765	290 581 688
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		11 409 957	1 440 647
Andre kortsiktige fordringer		0	20 274
Sum fordringer		11 409 957	1 460 921
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 113 251	10 416 898
Sum omløpsmidler		43 523 209	11 877 819
SUM EIENDELER		360 215 974	302 459 507



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 000 aksjer à kr 1)	6	11 000 000	11 000 000
Overkurs	6	142 367 706	142 367 706
Sum innskutt egenkapital		153 367 706	153 367 706
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	32 355 282	38 696 231
Sum opptjent egenkapital		32 355 282	38 696 231
Sum egenkapital		185 722 988	192 063 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	9 433 919	11 222 392
Sum avsetning for forpliktelser		9 433 919	11 222 392
Sum langsiktig gjeld		9 433 919	11 222 392
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 285 137	1 756 405
Skyldig offentlige avgifter		3 726 842	701 048
Skyldig konsernbidrag	5,7	151 254 333	92 629 566
Annen kortsiktig gjeld		3 792 756	4 086 159
Sum kortsiktig gjeld		165 059 068	99 173 178
Sum gjeld		174 492 987	110 395 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		360 215 974	302 459 507

Lysaker, 23.03.2022
Styret i Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Sveinung Lindaas
styreleder

Ellen Christine Endresen
styremedlem

Enza Mola Sundbye
styremedlem



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Noter 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapskikk.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres med avtalt kontraktsbeløp fordelt over leieperioden. Viderefakturering av fellesutgifter eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader ifbm utleiehonorer periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Noter 2021

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygg	Teknisk	Driftsløsøre	Prosjekter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	362 600 582	13 258 325	665 384	23 212 933	399 737 224
Tilgang	77 872	26 372		25 383 692	25 487 936
Avgang					
Anskaffelseskost 31.12	362 678 454	13 284 697	665 384	48 596 625	425 225 160
Akk. avskrivninger 01.01	112 105 632	970 945	528 963		113 605 540
Årets avskrivning	7 371 885	934 291	70 678		8 376 854
Årets av- og nedskrivninger					
Akk. avskr. 31.12.	119 477 517	1 905 236	599 641		121 982 394
Bokført verdi pr. 31.12	243 200 937	11 379 461	65 743	48 596 625	303 242 765
Økonomisk levetid	Intill 50 år	Intill 15 år	Inntil 3-5 år		
Avskrivningsplan	lineær	lineær	lineær		

Note 3 - Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen egen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke gitt eller avtalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til PwC AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2021	2020
Lovpålagt revisjon	22 600	19 290

Note 4 - Transaksjoner med nærstående parter

	2021	2020
Administrasjonshonorar, inntekt	1 832 813	584 599
Kjøp av tjenester	756 273	832 745
Gårdeiers andel felleskostnader	712 669	640 238
Gårdeiers andel markedsføring	371 757	355 933
Renter på mellomværende, inntekt	160 429	23 399

Kjøp av tjenester fra nærstående vedrører forvaltningstjenester fra Storebrand Asset Management AS



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Noter 2021

Note 5 - Skattekostnad

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2021	2020	
Betalbar skatt	0	0	
Skatt på konsernbidrag	15 097 449	15 096 962	
Endring i utsatt skatt	-1 788 473	-1 706 997	
Skattekostnad ordinært resultat	13 308 976	13 389 965	
Beregning av skattepliktig inntekt:	2021	2020	
Resultat før skattekostnad	60 495 345	60 858 201	
Permanente forskjeller		5 274	
Endring midlertidige forskjeller	8 129 423	7 759 078	
Avgitt (-)/mottatt(+) konsernbidrag	-68 624 767	-68 622 553	
Årets skattegrunnlag	0	0	
Betalbar skatt	15 097 449	15 096 962	
Skatt på konsernbidrag	-15 097 449	-15 096 962	
Betalbar skatt i balansen	0	0	
Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2021	2020	Endring
Driftsmidler	42 880 118	51 256 973	-8 376 855
Fordringer	1 334	-246 098	247 432
Sum	42 881 452	51 010 875	-8 129 423
Balanseført utsatt skatt	9 433 919	11 222 392	-1 788 473



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Noter 2021

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	11 000 000	142 367 706	38 696 232	192 063 937
Årets resultat			47 186 369	47 186 369
Avgitt konsernbidrag			-53 527 318	-53 527 318
Egenkapital 31.12	11 000 000	142 367 706	32 355 282	185 722 988

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	11 000	1 000	11 000 000
Sum	11 000		11 000 000
De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Storebrand Eiendom Trygg AS	1	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1	100 %	100 %

Selskapet inngår per 31.12. i konsern med Storebrand ASA som avlegger konsernregnskap. Konsernregnskapet kan utleveres på selskapets kontor i Professor Kohts vei 9 på Lysaker.



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Noter 2021

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktig fordring		Langsiktig fordring	
	2021	2020	2021	2020
City Syd AS	0	0	13 300 000	4 300 000
Sum	0	0	13 300 000	4 300 000

Langsiktig fordring forrentes årlig med 2,75 % som er gjenstand for årlig regulering.
Langsiktig fordring skal tilbakebetales årlig med kr 300 000

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Storebrand Eiendom Trygg AS	151 254 333	92 629 566	0	0
Sum	151 254 333	92 629 566	0	0

Kortsiktig gjeld er avsatt konsernbidrag. De er avdragsfrie, men forfaller ved påkrav fra fordringshaver.

Note 8 - Usikkerhet og fremtidsutsikter

I 2021 preger fortsatt COVID-19 store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2021 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene. Næringseiendom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier og økt kredittrisiko.

Selskapets leieinntekter og eiendommens verdi har ikke hatt vesentlig påvirkning av Covid-19 i 2021. Per dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		60 495 345	60 858 201
- Periodens betalte skatt		0	0
+ Ordinære avskrivninger		8 376 854	7 789 921
+/- Endring i kundefordringer		(9 969 311)	(1 440 647)
+/- Endring i leverandørgjeld		4 528 732	1 756 405
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		(3 386 171)	10 905 768
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		60 045 450	79 869 648
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		25 487 932	293 921 609
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler		0	150 000
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		9 000 000	4 300 000
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(34 487 932)	(298 371 609)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
+/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag		(86 490 731)	0
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(86 490 731)	0
= Netto endring i kontanter mv		(60 933 213)	(218 501 961)
+ Beholdning av kontanter 01.01.		10 416 898	0
= Kontantbeholdning 31.12.		(50 516 315)	(218 501 961)
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		32 113 251	10 416 898
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		32 113 251	10 416 898



Admincontrol

List of Signatures Page 1/1

Årsregnskap SK City Syd AS 2021.pdf

Name	Method	Signed at
Sundbye, Enza Mola	BANKID MOBILE	2022-03-23 16:52 GMT+01
Endresen, Ellen Christine	BANKID MOBILE	2022-03-23 12:57 GMT+01
Lindaas, Sveinung	BANKID MOBILE	2022-03-23 10:47 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
External reference: 325750D2D99B4F83BEF8C22CDF00BE11



ÅRSREGNSKAP 2021

STOREBRAND KJØPESENTER CITY SYD AS
Org.nr. 971 579 994



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
32c750D2D99B4F83BEF5C22CD7003E11



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS ÅRSBERETNING 2021

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapets virksomhet er utleie av fast eiendom.

Selskapet ble stiftet 08. desember 1994 og eies 100 % av Storebrand Eiendom Trygg AS.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er tilstede.

Selskapet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Fremtidig utvikling

Selskapet forventer en positiv resultatutvikling i årene som kommer.

Redegjørelse for årsregnskapet

Virksomheten drives fra Sumedal.

Driftsinntektene er på kr 76 887 013 i 2021, og driftsresultatet på kr 60 172 954 i 2021 mot kr 60 718 645 i 2020.

Årets resultatutvikling har forløpt som forventet. Selskapet har ikke hatt negativ påvirkning i forhold til Covid-19.

Finansiell risiko

Selskapet vurderer den finansiell risiko som lav.

Markedsrisiko

Selskapet er eksponert for svingninger i eiendomsmarkedet.

Kredittisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, selskapet har gode rutiner for kontroll og oppfølging av fordringer.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god.

Arbeidsmiljø, personale og forsikringer

Selskapet har ingen ansatte. Det er tegnet styreansvarsforsikring for nåværende, tidligere og fremtidige medlemmer av styret som kan medføre personlig erstatningsansvar. Forsikringen dekker erstatning for formuestap som følge av krav fremsatt først gang mot sikrede for personlig ledelsesansvar i det omfang sikrede ikke har blitt holdt skadesløs av konsernet samt saksmkostninger for styret.

Likestilling

Selskapet har som mål å være et selskap der det råder full likestilling mellom kvinner og menn.

Styret består av to menn og en kvinne.

Miljørapportering

Selskapets virksomhet forurenser i beskjeden grad det ytre miljø.

Årsresultat og disponeringer

Årets resultat kr 47 186 369 foreslås disponert som følger:

Overføring fra annen egenkapital	6 340 949
Avgitt konsernbidrag	53 527 318
Sum disponert	47 186 369

Lysaker, 23 mars 2022

Sveinung Lindås
Styrets leder

Enza Mola Sundbye
Styremedlem

Ellen C. Endresen
Styremedlem



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
32c750D2D99B4F83BEF5C22CD7003E11



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNETEKTER			
Leieinntekt		75 054 200	76 801 249
Annen driftsinntekt		1 832 813	1 903 524
Sum driftsinntekter		76 887 013	78 704 773
DRIFTSKOSTNADER			
Lønnskostnad		0	584 599
Av- og nedskrivninger	2	8 376 854	7 789 921
Honorarer	3	2 052 288	2 781 375
Administrasjonskostnader	4	4 415 146	4 704 745
Løpende driftskostnader		164 858	197 389
Vadlikeholdskostnader		116 782	97 739
Annen driftskostnad	4	1 588 730	1 830 360
Sum driftskostnader		16 714 459	17 986 128
Driftsresultat		60 172 554	60 718 645
FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	4	160 429	23 399
Annen renteinntekt		162 545	148 718
Annen finansinntekt		13	0
Annen rentekostnad		184	31 380
Annen finanskostnad		11	1 181
Netto finansresultat		322 791	139 556
Resultat før skattekostnad		60 495 345	60 858 201
Skattekostnad	5	13 308 976	13 389 985
ÅRSRESULTAT		47 186 369	47 468 237
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital	6	(6 340 949)	(6 057 356)
Avgitt konsernbidrag	6	53 527 318	53 525 592
Sum overføringer		47 186 369	47 468 237

Årsregnskap for Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Organisasjonsnr. 971579994



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
32c750D2D99B4F83BEF5C22CD7003E11



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	2	303 177 023	285 995 268
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	65 742	136 420
Sum varige driftsmidler		303 242 765	286 131 688
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i datterselskap		150 000	150 000
Andre langsiktige fordringer	7	13 300 000	4 300 000
Sum finansielle anleggsmidler		13 450 000	4 450 000
Sum anleggsmidler		316 692 765	290 581 688
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		11 409 957	1 440 647
Andre kortsiktige fordringer		0	20 274
Sum fordringer		11 409 957	1 460 921
Bankinnskudd, kontanter o.l.		32 113 251	10 416 898
Sum omløpsmidler		43 523 209	11 877 819
SUM EIENDELER		360 215 974	302 459 507

Årsregnskap for Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Organisasjonsnr. 971579994



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
32c750D2D99B4F839EF5C22CDF0C3E11



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital (100 000 aksjer à kr 1)	6	11 000 000	11 000 000
Overkurs	6	142 367 706	142 367 706
Sum innskutt egenkapital		153 367 706	153 367 706
Opp tjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	32 355 282	38 698 231
Sum opp tjent egenkapital		32 355 282	38 698 231
Sum egenkapital		185 722 988	192 065 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	5	9 433 919	11 222 392
Sum avsetning for forpliktelser		9 433 919	11 222 392
Sum langsiktig gjeld		9 433 919	11 222 392
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		6 285 137	1 756 405
Skyldig offentlige avgifter		3 726 842	701 048
Skyldig konsern bidrag	5,7	151 254 333	92 629 568
Annen kortsiktig gjeld		3 792 756	4 086 159
Sum kortsiktig gjeld		165 059 068	99 173 178
Sum gjeld		174 482 987	110 395 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		360 215 974	302 459 507

Lysaker, 23.03.2022
Styret i Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Sveinung Lindaas
styreleder

Ellen Christine Endresen
styremedlem

Enza Mola Sundbye
styremedlem

Årsregnskap for Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Organisasjonsnr. 971579994



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
32c750D2D99B4F839EF5C22CD7003E11



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Noter 2021

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998 og god regnskapskikk.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres med avtalt kontraktsbeløp fordelt over leieperioden. Viderefakturerings- og fellesutgifter eller andre utlegg presenteres netto i regnskapet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. Kostnader ifbm utleiehonorar periodiseres over løpetid på tilhørende inngått leiekontrakt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Noter for Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Organisasjonsnr. 971579994



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
32c750D2D99B4F83BEF5C22CD7003E11



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Noter 2021

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygg	Teknisk	Driftsløse	Prosjekter	Sum
Anskaffelseskost 01.01	362 600 582	13 258 325	665 384	23 212 933	399 737 224
Tilgang	77 872	26 372		25 383 692	25 487 936
Avgang					
Anskaffelseskost 31.12	362 678 454	13 284 697	665 384	48 596 625	425 225 160
Akk. avskrivninger 01.01	112 105 632	970 945	528 963		113 605 540
Årets avskrivning	7 371 885	934 291	70 678		8 376 854
Årets av- og nedskrivninger					
Akk. avskr. 31.12.	119 477 517	1 905 236	599 641		121 982 394
Balført verdi pr. 31.12	243 200 937	11 379 461	65 743	48 596 625	303 242 765
Økonomisk levetid	Inntil 50 år	Inntil 15 år	Inntil 3-5 år		
Avskrivningsplan	lineær	lineær	lineær		

Note 3 - Ansatte, godtgjørelser m.m.

Selskapet har ingen egen ansatte. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Det er ikke gitt eller avtalt noen godtgjørelse til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til PwC AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	2021	2020
Løvpålagt revisjon	22 600	19 290

Note 4 - Transaksjoner med nærstående parter

	2021	2020
Administrasjonshonorar, inntekt	1 832 813	584 599
Kjøp av tjenester	756 273	892 745
Gårdelers andel felleskostnader	712 669	640 238
Gårdelers andel markedsføring	371 757	355 933
Renter på mellomværende, inntekt	160 429	23 399

Kjøp av tjenester fra nærstående vedrører forvaltningstjenester fra Storebrand Asset Management AS



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
32c150D2D99B4F83BEF5C22CD903E11



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Noter 2021

Note 5 - Skattekostnad

Årets skattekostnad framkommer slik:	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Skatt på konsernbidrag	15 097 449	15 096 962
Endring i utsatt skatt	-1 788 473	-1 706 997
Skattekostnad ordinært resultat	13 308 976	13 389 965

Beregning av skattepliktig inntekt:	2021	2020
Resultat før skattekostnad	60 495 345	60 858 201
Permanente forskjeller		5 274
Endring midlertidige forskjeller	8 129 423	7 759 078
Avgitt (-)/mottatt(+) konsernbidrag	-68 624 767	-68 622 553
Årets skattegrunnlag	0	0
Betalbar skatt	15 097 449	15 096 962
Skatt på konsernbidrag	-15 097 449	-15 096 962
Betalbar skatt i balansen	0	0

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2021	2020	Endring
Driftsmidler	42 880 118	51 256 973	-8 376 855
Fordringer	1 334	-246 098	247 432
Sum	42 881 452	51 010 875	-8 129 423
Balanseført utsatt skatt	9 433 919	11 222 392	-1 788 473

Noter for Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Organisasjonsnr. 971579994



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
32c750D2D99B4F839EF5C22CDF00BE11



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Noter 2021

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01	11 000 000	142 367 706	38 696 232	192 063 937
Årets resultat			47 186 369	47 186 369
Avgitt konsernbidrag			-53 527 318	-53 527 318
Egenkapital 31.12	11 000 000	142 367 706	32 355 282	185 722 988

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet pr 31.12 består av en aksjeklasse:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	11 000	1 000	11 000 000
Sum	11 000		11 000 000

De største aksjonærene i selskapet pr. 31.12 var:	Antall	Eierandel	Stemmeandel
Storebrand Eiendom Trygg AS	1	100 %	100 %
Totalt antall aksjer	1	100 %	100 %

Selskapet inngår per 31.12. i konsern med Storebrand ASA som avlegger konsernregnskap. Konsernregnskapet kan utleveres på selskapets kontor i Professor Kohts vei 9 på Lysaker.





Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Noter 2021

Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

	Kortsiktig fordring		Langsiktig fordring	
	2021	2020	2021	2020
City Syd AS	0	0	13 300 000	4 300 000
Sum	0	0	13 300 000	4 300 000

Langsiktig fordring forrentes årlig med 2,75 % som er gjenstand for årlig regulering.
Langsiktig fordring skal tilbakebetales årlig med kr 300 000

	Kortsiktig gjeld		Langsiktig gjeld	
	2021	2020	2021	2020
Storebrand Eiendom Trygg AS	151 254 333	92 629 566	0	0
Sum	151 254 333	92 629 566	0	0

Kortsiktig gjeld er avsatt konsernbidrag. De er avdragsfrie, men forfaller ved påkrav fra fordringshaver.

Note 8 - Usikkerhet og fremtidsutsikter

I 2021 preger fortsatt COVID-19 store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2021 har de foretningmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset, men det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn på hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene. Næringsseiendom generelt vil kunne oppleve økt ledighet, med tilhørende reduksjon av eiendomsverdier og økt kredittrisiko.

Selskapets leieinntekter og eiendommens verdi har ikke hatt vesentlig påvirkning av Covid-19 i 2021. Per dato for styregodkjenning av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.

Noter for Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Organisasjonsnr. 971579994



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
32c750D2D99B4F83BEF5C22CD7003E11



Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Kontantstrømanalyse

	2021	2020
<i>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</i>		
Resultat før skattekostnad	60 495 345	60 858 201
Betalt skatt		
Ordinære avskrivninger	8 376 854	7 789 921
Endring kundefordringer	-9 989 574	148 470
Endring leverandørgjeld	4 528 732	816 720
Endring andre kortsiktige fordringer	20 274	-384 229
Endring kortsiktig gjeld	2 732 392	679 363
Endring i andre tidsavgrensingsposter	20 262	
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	66 184 285	69 908 446
<i>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</i>		
Investeringer driftsmidler	-25 487 932	-16 366 453
Endring andre finansielle investeringer	-9 000 000	3 105 947
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-34 487 932	-13 260 506
<i>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</i>		
Endring langsiktig gjeld		
Endring konsernmellomværende		-49 478 787
Utbetalt konsernbidrag	-10 000 000	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-10 000 000	-49 478 787
Netto kontantstrøm i perioden	21 696 353	7 169 153
Likviditetsbeholdning 01.01.	10 416 898	3 247 745
LIKVIDITETSBEHOLDNING 31.12.	32 113 251	10 416 898

Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Side 1



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
32c750D2D99B4F83BEF5C22CD7003E11



Til generalforsamlingen i Storebrand Kjøpesenter City Syd AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har gjennomført årsregnskapet til Storebrand Kjøpesenter City Syd AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømanalyse 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 dens resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Oslo, 23. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

Stig Arild Lund

Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Lund, Stig Arild	BANKID_MOBILE	2022-03-23 17:23

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.