



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 16.01.2023

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, 17.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-139 753	775 673
Leieinntekt	1	29 399 019	31 948 470
Annen driftsinntekt		138 473	18 897
Sum inntekter		29 397 740	32 743 040
Kostnader			
Varekostnad		1 494	
Avskrivning på varige driftsmidler	2	8 146 578	8 282 218
Annen driftskostnad	1,3	4 096 381	3 947 014
Sum kostnader		12 244 453	12 229 232
Driftsresultat		17 153 287	20 513 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	1 343	19 980
Annen renteinntekt		1 087	7 217
Sum finansinntekter		2 430	27 197
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	4 686 079	4 632 027
Annen rentekostnad		400	472
Annen finanskostnad		848	
Sum finanskostnader		4 687 326	4 632 499
Netto finans		-4 684 896	-4 605 302
Ordinært resultat før skattekostnad		12 468 391	15 908 506
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 743 046	3 499 871
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 725 345	12 408 634
Årsresultat		9 725 345	12 408 634
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 725 345	12 408 634
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Avgitt konsernbidrag	5,6	5 045 243	8 249 197
Overføringer annen egenkapital	5	4 680 102	4 159 438
Sum overføringer og disponeringer		9 725 345	12 408 634



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	2,7	242 488 670	245 343 736
Bygg/anlegg under utførelse	2	3 044 462	3 561 772
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2		23 943
Sum varige driftsmidler		245 533 133	248 929 450
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		240 869	
Sum finansielle anleggsmidler		240 869	
Sum anleggsmidler		245 774 002	248 929 450
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		425 667	228 449
Andre fordringer	8	2 326 754	247 747
Konsernfordringer	1,6	4 590 710	19 415 716
Sum fordringer		7 343 130	19 891 912
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			624 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			624 697
Sum omløpsmidler		7 343 130	20 516 609
SUM EIENDELER		253 117 132	269 446 059

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,9	18 920 000	18 920 000
Overkurs	5	34 104 000	34 104 000
Sum innskutt egenkapital		53 024 000	53 024 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	35 166 995	30 486 893
Sum opptjent egenkapital		35 166 995	30 486 893
Sum egenkapital		88 190 995	83 510 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 598 157	4 718 111
Sum avsetninger for forpliktelser		4 598 157	4 718 111
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6,7	136 862 329	150 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		136 862 329	150 000 000
Sum langsiktig gjeld		141 460 486	154 718 111
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		807 567	-162 024
Betalbar skatt		1 439 983	1 303 934
Skyldig offentlige avgifter		595 569	124 075
Kortsiktig konserngjeld	6	17 299 043	28 035 652
Annen kortsiktig gjeld	8	3 323 489	1 915 418
Sum kortsiktig gjeld		23 465 651	31 217 055
Sum gjeld		164 926 137	185 935 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 117 132	269 446 059



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 301364

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 16.01.2023

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap 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, 18.01.2023



Organisasjonsnr: 977 532 744
CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-139 753	775 673
Leieinntekt	1	29 399 019	31 948 470
Annen driftsinntekt		138 473	18 897
Sum inntekter		29 397 740	32 743 040
Kostnader			
Varekostnad		1 494	
Avskrivning på varige driftsmidler	2	8 146 578	8 282 218
Annen driftskostnad	1,3	4 096 381	3 947 014
Sum kostnader		12 244 453	12 229 232
Driftsresultat		17 153 287	20 513 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	1 343	19 980
Annen renteinntekt		1 087	7 217
Sum finansinntekter		2 430	27 197
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	4 686 079	4 632 027
Annen rentekostnad		400	472
Annen finanskostnad		848	
Sum finanskostnader		4 687 326	4 632 499
Netto finans		-4 684 896	-4 605 302
Ordinært resultat før skattekostnad		12 468 391	15 908 506
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 743 046	3 499 871
Ordinært resultat etter skattekostnad		9 725 345	12 408 634
Årsresultat		9 725 345	12 408 634
Årsresultat etter minoritetsinteresser		9 725 345	12 408 634
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5,6	5 045 243	8 249 197
Overføringer annen egenkapital	5	4 680 102	4 159 438
Sum overføringer og disponeringer		9 725 345	12 408 634





Organisasjonsnr: 977 532 744
CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Bygninger og annen fast eiendom	2,7	242 488 670	245 343 736
Bygg/anlegg under utførelse	2	3 044 462	3 561 772
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2		23 943
Sum varige driftsmidler		245 533 133	248 929 450

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		240 869	
Sum finansielle anleggsmidler		240 869	

Sum anleggsmidler		245 774 002	248 929 450
--------------------------	--	--------------------	--------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		425 667	228 449
Andre fordringer	8	2 326 754	247 747
Konsernfordringer	1,6	4 590 710	19 415 716
Sum fordringer		7 343 130	19 891 912

Bankinnskudd, kontanter og lignende

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

Sum omløpsmidler		7 343 130	20 516 609
-------------------------	--	------------------	-------------------

SUM EIENDELER		253 117 132	269 446 059
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	5,9	18 920 000	18 920 000
Overkurs	5	34 104 000	34 104 000
Sum innskutt egenkapital		53 024 000	53 024 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	35 166 995	30 486 893
Sum opptjent egenkapital		35 166 995	30 486 893
Sum egenkapital		88 190 995	83 510 893
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 598 157	4 718 111
Sum avsetninger for forpliktelses		4 598 157	4 718 111
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6,7	136 862 329	150 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		136 862 329	150 000 000
Sum langsiktig gjeld		141 460 486	154 718 111
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		807 567	-162 024
Betalbar skatt		1 439 983	1 303 934
Skyldig offentlige avgifter		595 569	124 075
Kortsiktig konserngjeld	6	17 299 043	28 035 652
Annen kortsiktig gjeld	8	3 323 489	1 915 418
Sum kortsiktig gjeld		23 465 651	31 217 055
Sum gjeld		164 926 137	185 935 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 117 132	269 446 059



Organisasjonsnr: 977 532 744
CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Årsregnskap 2021

for

Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnummer 977532744

Utarbeidet av:

Columbi Regnskap & Rådgivning AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Tykkemyr 27
1597 MOSS
Organisasjonsnr. 914445426

Assently: b36d5c65a8b38e8ca8da0d6c3b81cdfc1b2aedd40a081c65b9863782c434d83eb453fa5401e2bccd98c5e9017bdc6872266ffb992a0f31802f8648c234a813



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	29 399 019	31 948 470
Salgsinntekt		(139 753)	775 673
Annen driftsinntekt		138 473	18 897
Sum driftsinntekter		29 397 740	32 743 040
Driftskostnader			
Varekostnad		1 494	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	8 146 578	8 282 218
Annen driftskostnad	1,3	4 096 381	3 947 014
Sum driftskostnader		12 244 453	12 229 232
DRIFTSRESULTAT		17 153 287	20 513 807
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt.fra foretak i samme konsern	1	1 343	19 980
Annen renteinntekt		1 087	7 217
Sum finansinntekter		2 430	27 197
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1	4 686 079	4 632 027
Annen rentekostnad		400	472
Annen finanskostnad		848	0
Sum finanskostnader		4 687 326	4 632 499
NETTO FINANSPOSTER		(4 684 896)	(4 605 302)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		12 468 391	15 908 506
Skattekostnad på ordinært resultat	4	2 743 046	3 499 871
ORDINÆRT RESULTAT		9 725 345	12 408 634
Sum årsresultat		9 725 345	12 408 634
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag	5,6	5 045 243	8 249 197
Overføringer annen egenkapital	5	4 680 102	4 159 438
SUM OVERFØRINGER		9 725 345	12 408 634



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	2,7	242 488 670	245 343 736
Bygg/anlegg under utførelse	2	3 044 462	3 561 772
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	0	23 943
Sum varige driftsmidler		245 533 133	248 929 450
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		240 869	0
Sum finansielle anleggsmidler		240 869	0
Sum anleggsmidler		245 774 002	248 929 450
Omløpsmidler			
Kundefordringer		425 667	228 449
Fordringer på konsernselskap	1,6	4 590 710	19 415 716
Andre fordringer	8	2 326 754	247 747
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	624 697
Sum omløpsmidler		7 343 130	20 516 609
SUM EIENDELER		253 117 132	269 446 059



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,9	18 920 000	18 920 000
Overkurs	5	34 104 000	34 104 000
Sum innskutt egenkapital		53 024 000	53 024 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	35 166 995	30 486 893
Sum opptjent egenkapital		35 166 995	30 486 893
Sum egenkapital		88 190 995	83 510 893
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	4 598 157	4 718 111
Sum avsetning for forpliktelser		4 598 157	4 718 111
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6,7	136 862 329	150 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		136 862 329	150 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		807 567	(162 024)
Betalbar skatt		1 439 983	1 303 934
Skyldig offentlige avgifter		595 569	124 075
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	17 299 043	28 035 652
Annen kortsiktig gjeld	8	3 323 489	1 915 418
Sum kortsiktig gjeld		23 465 651	31 217 055
Sum gjeld		164 926 137	185 935 166
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		253 117 132	269 446 059

OSLO 11.01.2023

Ole Kristian Sjømæling Toft
Styrets lederHåkon Tuv Dalland
StyremedlemAlexander Bromnes
Styremedlem

Årsregnskap for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assentilly: b36d5c65a8b38e8ca8da0d6c3b81cdfc1b2aedd40a081c65b9863782c434d83eb453fa5401e2bccd98c5e9017bdc6872266ffb992a0f31802f8648c234a813



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2021

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Torvbyen kjøpesenter som ligger i Brochs gate 10 i Fredrikstad 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 2020 og 2021. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Noter for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assentilly: b36d5c65a8b38e9ca8da0d6c3b61cdfcb2aedd40a091c65b9863782c434d83eb453fa5f401e2bccd98c5e9017bdc6872266ff8b992a0f31802f8648c234a813



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2021

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: b36d5c65a8b38e8ca8da0d6c3b61cdfc82aedd40a081c65b9863782c434d83eb453fa5f401e2bccd98c5e9017bdc6872266ff8b992a0f31802f6648c234a813



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2021

Note 1 - Nærstående parter

Selskapet har transaksjoner med andre 100% eide selskaper i konsernet Citycon OYJ. Alle transaksjoner er foretatt som del av den ordinære virksomheten og til armlengdes priser. De vesentligste transaksjoner er foretatt som følger.

Transaksjoner med nærstående parter	2021	2020
Konsernint. kostnader - innleid senterledelse	0	36 509
Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap	1 529 337	1 596 000
Renteinntekter, bank konsernkonto	-744	-19 980
Renteinntekter, konsern	-599	0
Rentekostnad, konsern	0	2 718 553
Rentekostnad, konsernlån	4 686 079	1 913 109
Rentekostnad bank, konsernkonto	0	365
Utleie av kontor/lager/parkering til datterselskap	0	-48 170
Konsernint. gevinst salg andre anl.midl.	0	955

Note 2 - Varige driftsmidler

	Bygninger og annen fast eiendom	Bygg/anlegg under utførelse	Tomt	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
2021					
Anskaffelseskost pr. 1/1	323 883 351	3 561 772	20 877 454	1 436 131	349 758 708
+ Tilgang	5 267 511	-517 310	0	58	4 750 259
Anskaffelseskost pr. 31/12	329 150 862	3 044 462	20 877 454	1 436 190	354 508 968
Akk. av/nedskr. pr 1/1	99 417 070	0	0	1 412 188	100 829 258
+ Ordinære avskrivninger	8 122 575	0	0	24 001	8 146 577
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	107 539 645	0	0	1 436 190	108 975 835
Balansført verdi pr 31/12	221 611 216	3 044 462	20 877 454	0	245 533 133
2020					
Balansført verdi pr. 1/1	232 717 330	209 271	20 877 454	55 113	253 859 168
Endring	-8 251 049	3 352 501	0	-31 170	-4 929 718
Balansført verdi pr 31/12	224 466 281	3 561 772	20 877 454	23 943	248 929 450

Avskrivningssatser

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 2021

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

Lønn og godtgjørelse

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

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Lån til ansatte / nærstående

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

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

Revisor

Påløpt honorar til revisor: kr 49 108 ekskl. mva.

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 49 108 ekskl. mva.

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

Noter for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assently: b36d5c65a8b38e8ca8da0d6c3b61cdfc0b2aedd40a091c65b9863782c434d83eb453fa5f401e2bccd98c5e9017bdc6872266ff8b992a0f31802f6648c234a813



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2021

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	1 439 983	1 303 934
Skatteeffekt av konsernbidrag	1 423 017	2 326 696
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-119 954	-130 759
Sum skattekostnad	2 743 046	3 499 871

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnader	12 468 391	15 908 506
Endring i midlertidige forskjeller	545 246	594 360
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-6 468 260	-10 575 893
Årets skattegrunnlag	6 545 378	5 926 973

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
+Driftsmidler inkl. goodwill	24 954 922	25 594 733
+Utestående fordringer	-100 000	-194 565
-Avskåret rentefradrag til fremføring	3 954 206	3 954 206
Sum positive skatteøkende forskjeller	24 954 922	25 594 733
Sum negative skatteøkende forskjeller	4 054 206	4 148 771
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	20 900 716	21 445 962
Balanseført utsatt skatt	4 598 157	4 718 111

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt	2021	2020
Resultat før skatt	12 468 391	15 908 506
22 % av resultat før skatt	2 743 046	3 499 871
Beregnet skattekostnad	2 743 046	3 499 871
Effektiv skattesats i %	22 %	22 %

Noter for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assently: b36d5c65a8b38e8ca8da0d6c3b61cdfcb2aedd40a091c65b9863782c434d83eb453fa5f401e2bccd98c5e9017bdc6872266ff8b992a0f31802f8648c234a813



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2021

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2021	18 920 000	34 104 000	0	30 486 893	83 510 893
Årets resultat				9 725 345	9 725 345
Avgitt konsernbidrag				-5 045 243	-5 045 243
Pr 31/12/2021	18 920 000	34 104 000	0	35 166 995	88 190 995
Pr 1/1/2020	18 920 000	34 104 000	0	26 327 455	79 351 455
Årets resultat*				4 159 438	4 159 438
Pr 31/12/2020	18 920 000	34 104 000	0	30 486 893	83 510 893

* For 2020 er mottatt / avgitt konsernbidrag inkludert i Årets resultat.

Fortsatt drift

I løpet av 2021 har Norge vært preget av Covid-19. De forretningsmessige implikasjonene av utbruddet har vært begrensninger ift selskapets driftsinntekter og resultat. De langsiktige konsekvensene for selskapets fremtidige driftsinntekter er fortsatt usikker. Pr dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.

I 2022 ble det oppdaget sprekkdannelse i bygningsmassen ved Torvbyen senter. Av sikkerhetshensyn er delen av senteret dette innbefatter stengt for utleie til utbedring er gjennomført. Av 11.896 kvm utleieareal er 4.010 kvm nå ikke utleiebart. Prosjekt for utbedring ble satt i fanf i 2022 og forventes ferdig mot slutten av 2023.

Note 6 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2021	2020
Fordringer		
Konsernbank	4 574 637	19 415 716
Kundefordringer	16 073	0
Sum fordringer	4 590 710	19 415 716
Gjeld		
Leverandørgjeld	10 830 783	-250
Årets avsatte konsernbidrag	6 468 260	10 575 893
Annen kortsiktig gjeld	0	17 460 009
Annen langsiktig gjeld	136 862 329	150 000 000
Sum gjeld	154 161 372	178 035 652

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 4,1 % p.a.

Noter for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assentilly: b36d5c65a8b38e9ca8da0d6c3b61cdfcb2aedd40a091c65b9863782c434d83eb453fa5f401e2bccd98c5e9017bdc6872266ff8b992a0f31802f6648c234a813



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2021

Note 7 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld

	2021	2020
Langsiktig konsern gjeld	136 862 329	150 000 000
Sum	-136 862 329	-150 000 000

Bokført verdi av pantsatte verdier

	2021	2020
Tomt	20 877 454	20 877 454
Bygninger og annen fast eiendom	221 611 217	224 466 282
Sum	242 488 670	245 343 736

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

Note 8 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer	1 479 813	0
Påløpt leieinntekt	846 941	247 747
Sum andre fordringer	2 326 754	247 747

Forskudd fra kunder	293 858	0
Påløpte renter	937 545	894 454
Annen kortsiktig gjeld	2 092 086	1 020 964
Sum annen kortsiktig gjeld	3 323 489	1 915 418

Note 9 - 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
Citycon Norway AS	998943078	17200	100,00 %

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.



The following documents were signed Friday, January 13, 2023



Årsregnskap 2021 - Citycon Torvbyen
Eiendom AS (korr til signering).pdf
(405127 byte)
SHA-512 eb3d4366e965d7dc40d3577dc31cf08ec7f8d
1668c09eb1b9c1abf05480fdd95cb51f2b0f6aa61bc2ca
ab7ac289919f718b442083bdbeeb9639b4416f690bba

Signatures

1/13/2023 4:13:10 PM (CET)



Alexander Bromnes, Citycon

alexander.bromnes@citycon.com
+4793888135
Signed with SMS

1/13/2023 4:30:48 PM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Citycon

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

1/13/2023 4:39:48 PM (CET)



Ole Kristian Toft, Citycon

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



Signature is certified by Assently



Årsregnskap 2021 Citycon Torvbyen Eiendom AS (korr til signering)

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
b36d5c65a8b38e8ca8da0d6c3b61cdfc1b2aedd40a081c85b9863782c434d83eb453fa5f401e2bcd99c5e9017bdc6872268ff8b992a0f31802f6648c234a813



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.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenteret, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Citycon Torvbyen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Torvbyen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Trondheim, 16. januar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Penneo document key: HTBMS-E752Q-TZE1Z-GOPPZ-U7KME-ZZFQ4



PENNEO

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

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

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-01-16 12:45:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HTBMS-E7S2Q-TZE1Z-GOPP2-U7KME-ZZF04

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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