



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-5 219	-139 753
Leieinntekt	1	25 725 713	29 399 019
Annen driftsinntekt		191 958	138 473
Sum inntekter		25 912 451	29 397 740
Kostnader			
Varekostnad			1 494
Avskrivning på varige driftsmidler	2	8 249 397	8 146 578
Annen driftskostnad	1,3	4 878 012	4 096 381
Sum kostnader		13 127 409	12 244 453
Driftsresultat		12 785 043	17 153 287
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	148 029	1 343
Annen renteinntekt		9 278	1 087
Annen finansinntekt		1 400	
Sum finansinntekter		158 707	2 430
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	5 359 491	4 686 079
Annen rentekostnad		146 999	400
Annen finanskostnad		10 540	848
Sum finanskostnader		5 517 031	4 687 326
Netto finans		-5 358 323	-4 684 896
Ordinært resultat før skattekostnad		7 426 719	12 468 391
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 633 877	2 743 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 792 842	9 725 345
Årsresultat		5 792 842	9 725 345
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 792 842	9 725 345



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5,6	6 678 287	5 045 243
Overføringer annen egenkapital	5	-885 445	4 680 102
Sum overføringer og disponeringer		5 792 842	9 725 345



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	2,7	241 402 273	242 488 670
Bygg/anlegg under utførelse	2	10 422 549	3 044 462
Sum varige driftsmidler		251 824 822	245 533 133
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		192 696	240 869
Sum finansielle anleggsmidler		192 696	240 869
Sum anleggsmidler		252 017 518	245 774 002
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		135 698	425 667
Andre fordringer	8	2 528 077	2 326 754
Konsernfordringer	1,6	6 590 124	4 590 710
Sum fordringer		9 253 899	7 343 130
Sum omløpsmidler		9 253 899	7 343 130
SUM EIENDELER		261 271 417	253 117 132
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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	34 281 550	35 166 995
Sum opptjent egenkapital		34 281 550	35 166 995
Sum egenkapital		87 305 550	88 190 995
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	4 348 416	4 598 157
Sum avsetninger for forpliktelser		4 348 416	4 598 157
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	6,7	136 862 329	136 862 329
Sum annen langsiktig gjeld		136 862 329	136 862 329
Sum langsiktig gjeld		141 210 745	141 460 486
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		158 395	807 567
Betalbar skatt			1 439 983
Skyldig offentlige avgifter			595 569
Kortsiktig konserngjeld	6	25 644 817	17 299 043
Annen kortsiktig gjeld	8	6 951 909	3 323 489
Sum kortsiktig gjeld		32 755 121	23 465 651
Sum gjeld		173 965 866	164 926 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 271 417	253 117 132



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 686772

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

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

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.08.2023



Organisasjonsnr: 977 532 744
CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		-5 219	-139 753
Leieinntekt	1	25 725 713	29 399 019
Annen driftsinntekt		191 958	138 473
Sum inntekter		25 912 451	29 397 740
Kostnader			
Varekostnad			1 494
Avskrivning på varige driftsmidler	2	8 249 397	8 146 578
Annen driftskostnad	1,3	4 878 012	4 096 381
Sum kostnader		13 127 409	12 244 453
Driftsresultat		12 785 043	17 153 287
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	148 029	1 343
Annen renteinntekt		9 278	1 087
Annen finansinntekt		1 400	
Sum finansinntekter		158 707	2 430
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	5 359 491	4 686 079
Annen rentekostnad		146 999	400
Annen finanskostnad		10 540	848
Sum finanskostnader		5 517 031	4 687 326
Netto finans		-5 358 323	-4 684 896
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 633 877	2 743 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 792 842	9 725 345
Årsresultat		5 792 842	9 725 345
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 792 842	9 725 345
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5,6	6 678 287	5 045 243
Overføringer annen egenkapital	5	-885 445	4 680 102



Sum overføringer og
disponeringer

5 792 842

9 725 345



Sum avsetninger for forpliktelser	4 348 416	4 598 157
Annen langsiktig gjeld		
Langsiktig konserngjeld 6,7	136 862 329	136 862 329
Sum annen langsiktig gjeld	136 862 329	136 862 329
Sum langsiktig gjeld	141 210 745	141 460 486
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	158 395	807 567
Betalbar skatt		1 439 983
Skyldig offentlige avgifter		595 569
Kortsiktig konserngjeld 6	25 644 817	17 299 043
Annen kortsiktig gjeld 8	6 951 909	3 323 489
Sum kortsiktig gjeld	32 755 121	23 465 651
Sum gjeld	173 965 866	164 926 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	261 271 417	253 117 132



Organisasjonsnr: 977 532 744
CITYCON TORVBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Årsregnskap 2022

for

Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnummer 977532744

Utarbeidet av:

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

Assently: 48fb993ab2c9a1812b458f1ed4a710174c97000efa08aedb2b91bbc7ea16764ae9cefd15a701b9a4b6148c6ff179c5bc986b837d218159b509bd0c7acdf2dd8



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	25 725 713	29 399 019
Salgsinntekt		(5 219)	(139 753)
Annen driftsinntekt		191 958	138 473
Sum driftsinntekter		25 912 451	29 397 740
Driftskostnader			
Varekostnad		0	1 494
Avskrivning på varige driftsmidler	2	8 249 397	8 146 578
Annen driftskostnad	1,3	4 878 012	4 096 381
Sum driftskostnader		13 127 409	12 244 453
DRIFTSRESULTAT		12 785 043	17 153 287
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt.fra foretak i samme konsern	1	148 029	1 343
Annen renteinntekt		9 278	1 087
Annen finansinntekt		1 400	0
Sum finansinntekter		158 707	2 430
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1	5 359 491	4 686 079
Annen rentekostnad		146 999	400
Annen finanskostnad		10 540	848
Sum finanskostnader		5 517 031	4 687 326
NETTO FINANSPOSTER		(5 358 323)	(4 684 896)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		7 426 719	12 468 391
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 633 877	2 743 046
ORDINÆRT RESULTAT		5 792 842	9 725 345
Sum årsresultat		5 792 842	9 725 345
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag	5,6	6 678 287	5 045 243
Overføringer annen egenkapital	5	(885 445)	4 680 102
SUM OVERFØRINGER		5 792 842	9 725 345

Årsregnskap for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assently: 48fb993ab2c9a1812b458f1ed4a710174c97000efa08aedb2bf91bbc7ea16764ae9cefd15a701b9a4b6146c6ff179c5bc986b837d218159b509bd0c7acdf2dd8



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger og annen fast eiendom	2,7	241 402 273	242 488 670
Bygg/anlegg under utførelse	2	10 422 549	3 044 462
Sum varige driftsmidler		251 824 822	245 533 133
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		192 696	240 869
Sum finansielle anleggsmidler		192 696	240 869
Sum anleggsmidler		252 017 518	245 774 002
Omløpsmidler			
Kundefordringer		135 698	425 667
Fordringer på konsernselskap	1,6	6 590 124	4 590 710
Andre fordringer	8	2 528 077	2 326 754
Sum omløpsmidler		9 253 899	7 343 130
SUM EIENDELER		261 271 417	253 117 132

Årsregnskap for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assently: 48fb993ab2c9a1812b458f1ed4a710174c97000efa08aedb2b91bbc7ea16764ae9cefd15a701b9a4b6146c6ff179c5bc986b837d218159b509bd0c7acdf2dd8



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
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	34 281 550	35 166 995
Sum opptjent egenkapital		34 281 550	35 166 995
Sum egenkapital		87 305 550	88 190 995
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	4 348 416	4 598 157
Sum avsetning for forpliktelser		4 348 416	4 598 157
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6,7	136 862 329	136 862 329
Sum annen langsiktig gjeld		136 862 329	136 862 329
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		158 395	807 567
Betalbar skatt		0	1 439 983
Skyldig offentlige avgifter		0	595 569
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	6	25 644 817	17 299 043
Annen kortsiktig gjeld	8	6 951 909	3 323 489
Sum kortsiktig gjeld		32 755 121	23 465 651
Sum gjeld		173 965 866	164 926 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		261 271 417	253 117 132

OSLO 30.06.2023

Tuija Mäntyniemi
Styrets lederDag Helge Setekleiv
StyremedlemAlexander Bromnes
Styremedlem



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2022

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 regnskapskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Datterselskaper

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

Fordringer

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

Inntektsføringer

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

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. For beregningen er det benyttet 22 % i 2021 og 2022. 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

Assently: 48fb993ab2c9a1812b458f1ed4a710174c97000efa08aedb2b91bbc7ea16764ae9cefd15a701b9a4b6146c6ff179c5bc986b837d218159b509bd0c7acdf2dd8



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2022

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: 48fb993ab2c9a1812b458f1ed4a710174c97000efa08aedb2bf91bbc7ea16764ae9cafd15a701b9a4b6148c6ff179c5bc986b837d218159b509bd0c7acdf2dd8



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - Nærstående parter

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

Transaksjoner med nærstående parter	2022	2021
Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap	-1	1 529 337
Renteinntekter, bank konsernkonto	-148 029	-744
Renteinntekter, konsern	0	-599
Rentekostnad, konsernlån	5 359 491	4 686 079
Utleie av kontor/lager/parkering til datterselskap	-27 020	0
Andre konserninterne inntekter avg.pl	-5 903	0

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Bygg/anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
2022					
Anskaffelseskost pr. 1/1	20 877 454	329 150 862	3 044 462	1 436 190	354 508 968
+Tilgang/-Avgang		7 163 000	7 378 087		14 541 086
Anskaffelseskost pr. 31/12	20 877 454	336 313 862	10 422 549	1 436 190	369 050 054
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	107 539 645	0	1 436 190	108 975 835
+ Ordinære avskrivninger	0	8 249 397	0	0	8 249 397
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	115 789 042	0	1 436 190	117 225 232
Balansført verdi pr 31/12	20 877 454	220 524 820	10 422 549	0	251 824 822
2021					
Balansført verdi pr. 1/1	224 466 281	3 561 772	20 877 454	23 943	248 929 450
Endring	-2 855 065	-517 310	0	-23 943	-3 396 318
Balansført verdi pr 31/12	221 611 216	3 044 462	20 877 454	0	245 533 133

Avskrivingssatser

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



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2022

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

Lønn og godtgjørelse

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

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Lån til ansatte / nærstående

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

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

Revisor

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 116 113 ekskl. mva.

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

Noter for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assently: 48fb993ab2c9a1812b458f1ed4a710174c97000efa08aedb2bf91bbc7ea16764ae9cefd15a701b9a4b6148c6ff179c5bc986b837d218159b509bd0c7acdf2dd8



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	-1	1 439 983
Skatteeffekt av konsernbidrag	1 883 619	1 423 017
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-249 741	-119 954
Sum skattekostnad	1 633 877	2 743 046

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skattekostnader	7 426 719	12 468 391
Endring i midlertidige forskjeller	1 135 187	545 246
Ytet konsernbidrag	-8 561 906	-6 468 260
Årets skattegrunnlag	0	6 545 377

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2022	2021
+Driftsmidler inkl. goodwill	23 861 649	24 954 922
+Utestående fordringer	-141 914	-100 000
-Avskåret rentefradrag til fremføring	3 954 206	3 954 206
Sum positive skatteøkende forskjeller	23 861 649	24 954 922
Sum negative skatteøkende forskjeller	4 096 120	4 054 206
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	19 765 529	20 900 716
Balanseført utsatt skatt	4 348 416	4 598 157

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt	2022	2021
Resultat før skatt	7 426 719	12 468 391
22 % av resultat før skatt	1 633 878	2 743 046
Beregnet skattekostnad	1 633 877	2 743 046
Effektiv skattesats i %	22 %	22 %

Noter for Citycon Torvbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 977532744

Assently: 48fb993ab2c9a1812b458f1ed4a710174c97000efa08aedb2b91bbc7ea16764ae9cefd15a701b9a4b6148c6ff179c5bc986b837d218159b509bd0c7acdf2dd8



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2022

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2022	18 920 000	34 104 000	0	35 166 995	88 190 995
Årets resultat				5 792 842	5 792 842
Avgitt konsernbidrag				-6 678 287	-6 678 287
Pr 31/12/2022	18 920 000	34 104 000	0	34 281 550	87 305 550
Pr 1/1/2021	18 920 000	34 104 000	0	26 327 455	79 351 455
Årets resultat*				4 680 102	4 680 102
Andre EK transaksjoner	0	0		4 159 438	4 159 438
Pr 31/12/2021	18 920 000	34 104 000	0	35 166 995	88 190 995

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

Fortsatt drift

I løpet av 2022 har Norge vært preget av Covid-19. De forretningsmessige implikasjonene av utbruddet har vært begrensere 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 utbedrelse 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:

	2022	2021
Fordringer		
Konsernbank	6 416 178	4 574 637
Kundefordringer	24 674	16 073
Annen kortsiktig gjeld	149 272	0
Sum fordringer	6 590 124	4 590 710
Gjeld		
Leverandørgjeld	17 082 911	10 830 783
Årets avsatte konsernbidrag	8 561 906	6 468 260
Annen langsiktig gjeld	136 862 329	136 862 329
Sum gjeld	162 507 146	154 161 372

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



Citycon Torvbyen Eiendom AS

Noter 2022

Note 7 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld

	2022	2021
Langsiktig konsern gjeld	136 862 329	136 862 329
Sum	-136 862 329	-136 862 329

Bokført verdi av pantsatte verdier

	2022	2021
Tomt	20 877 454	20 877 454
Bygninger og annen fast eiendom	220 524 819	221 611 217
Sum	241 402 273	242 488 670

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

	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	9 101	1 479 813
Påløpt leieinntekt	1 535 794	846 941
Mva	982 705	0
Påløpt rente	478	0
Sum andre fordringer	2 528 077	2 326 754

Forskudd fra kunder	250 000	293 858
Påløpte renter	1 708 688	937 545
Annen kortsiktig gjeld	4 695 991	2 092 086
Påløpt renteinntekt	297 230	0
Sum annen kortsiktig gjeld	6 951 909	3 323 489

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 Thursday, July 13, 2023



Citycon Torvbyen Eiendom AS Årsregnskap
2022.pdf
(403723 byte)
SHA-512: 3db953472d59b7b11b86b9d8a7fc0bdaa6e51
d3284b61fc7e8f4d7900ffe2440bd6b613fb8f7a8d7ca
ed9e4fd31de16048eea8652086cd461f1bdc13ee112fa

Signatures

7/12/2023 3:59:00 PM (CET)



Alexander Bromnes, Citycon Torvbyen Eiendom AS

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

7/12/2023 4:09:48 PM (CET)



Tuija Mäntyniemi, Citycon Torvbyen Eiendom AS

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

7/13/2023 4:54:42 PM (CET)



Dag Helge Setekleiv, Citycon Torvbyen Eiendom AS

daghelge.setekleiv@citycon.com
+4798870388
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



Citycon Torvbyen Eiendom AS Årsregnskap 2022

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

SHA-512:
48fb993ab2c9a1812b458f1ed4a710174c97000efa08aedb2bf91bbc7ea16764ae9c9fd15a701b9a4b6146c6ff179c5bc988b837d218159b509bd0c7acd2dd
8



About this receipt

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



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 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 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er



Building a better
working world

- høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
 - evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
 - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Trondheim, 14. juli 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 5530Q-WSU8B-J7KMO-ULSSQ-M785T-C8CKE



PENNEO

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

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

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 46.67.xxx.xxx

2023-07-14 08:07:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5530Q-WSU8B-J7KMO-ULLSQ-M785T-C8CKE

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>