



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 929 780
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: HAMAR STORSENTER AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Vesterby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		36 811 160	41 535 050
Andre driftsinntekter		-19 066	2 258
Verdiregulering investeringseiendommer	2	-39 041 515	-160 429 206
Sum inntekter		-2 249 421	-118 891 898
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	8 642 329	9 738 083
Sum kostnader		8 642 329	9 738 083
Driftsresultat		-10 891 750	-128 629 982
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 659	136 687
Annen finansinntekt		8 034	4 622
Sum finansinntekter		132 693	141 310
Rentekostnad til foretak i samme konsern		2 881 667	
Annen rentekostnad		1 650	653
Annen finanskostnad		19 977	43 684
Sum finanskostnader		2 903 294	44 337
Netto finans		-2 770 601	96 972
Ordinært resultat før skattekostnad		-13 662 351	-128 533 009
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-7 142 902	-33 817 529
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 519 449	-94 715 480
Årsresultat		-6 519 449	-94 715 480
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-6 519 449	-94 715 480
Totalresultat		-6 519 449	-94 715 480
Overføringer og disponeringer			



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overført fond for urealiserte gevinster		-30 452 382	-125 134 781
Avgitt konsernbidrag		18 805 383	25 183 030
Overføring annen egenkapital		5 127 550	5 236 271
Sum overføringer og disponeringer		-6 519 449	-94 715 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	2	479 300 000	517 100 001
Sum varige driftsmidler		479 300 000	517 100 001
Sum anleggsmidler		479 300 000	517 100 001
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		876 067	778 182
Andre fordringer		1 404 599	2 327 075
Konsernfordringer	4	25 873 784	21 381 024
Sum fordringer		28 154 451	24 486 281
Sum omløpsmidler		28 154 451	24 486 281
SUM EIENDELER		507 454 450	541 586 282
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	22 079 918	22 079 918
Overkurs		92 392 229	166 130 128
Sum innskutt egenkapital		114 472 147	188 210 046
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		142 828 050	173 280 432
Annen egenkapital		5 127 550	78 262 101
Sum opptjent egenkapital		147 955 600	251 542 533



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum egenkapital		262 427 747	439 752 579
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	64 288 581	71 431 483
Sum avsetninger for forpliktelser		64 288 581	71 431 483
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	152 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		152 000 000	
Sum langsiktig gjeld		216 288 581	71 431 483
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld			1 301 121
Skyldig offentlige avgifter		166 811	
Kortsiktig konserngjeld	4	21 687 050	25 183 030
Annen kortsiktig gjeld		6 884 262	3 918 069
Sum kortsiktig gjeld		28 738 122	30 402 220
Sum gjeld		245 026 703	101 833 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		507 454 450	541 586 282



Deloitte.

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

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

Til generalforsamlingen i Hamar Storsenter AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hamar Storsenter AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

© Deloitte AS

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

Penneo Dokumentnøkkel: NDPHK-S7S18-F5OE6-LMU4W-41G8B-F6KDC



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Hamar Storsenter AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 11. mars 2021
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: NDPHK-S75T8-F5OE6-LMLU4W-41G8B-F6KDC



PENNEO

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

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

Sylvi Annie Bjørnslett

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-3038615

IP: 95.34.xxx.xxx

2021-03-17 10:49:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: NDPHK-57518-F5OE6-LMLU4W-41G8B-F6KDQ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**Årsregnskap 2020
for
Hamar Storsenter AS**

Foretaksnr. 934 929 780

Penneo Dokumentnøkkel: T558A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-TaQZl



Hamar Storsenter AS

Årsberetning 2020

Generelt om virksomheten

Selskapet eier og driver kjøpesenteret Maxi Storsenter på Hamar.

Rettsvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene ble 36,8 mill. kr i år mot 41,5 mill. kr i fjor en reduksjon på 11,4%.

Verdireguleringen på investeringseiendommen ble -39,04 mill. kr mot -160,43 mill. kr i fjor.

Årsresultatet ble -6,5 mill. kr. mot -94,7 mill. kr i fjor, en endring på -93,1 %.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 507,5 mill. kr, sammenlignet med 541,6 mill. kr pr 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 51,7 %, sammenlignet med 81,2 % pr. 31.12 i fjor.

Reduksjon i egenkapitalandel skyldes et tilleggsutbytte på 152 mill kr som er vedtatt i 2020 og står som langsiktig gjeld til konsernselskap pr. 31.12.

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Selskapets har en fordring mot morselskapet per 31.12 i regnskapsåret på 25,87 mill. kr.

Ny konkurransesituasjon i Hamar

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

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

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

Fortsatt drift

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

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling mellom kjønnene

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

Penneo Dokumentnr: T558A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-TAQZ1



Hamar Storsenter AS

Årsberetning 2020

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

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

Miljørapport

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

Årsresultat og dekning av årsunderskudd

Styret foreslår følgende dekning av årsunderskuddet, som er på kr -6 519 449:

Avgitt konsernbidrag	18 805 383
Overført fond for urealiserte gevinster	-30 452 382
Overføring til annen egenkapital	5 127 549
Totalt	-6 519 449

OSLO, 11. mars 2021

Nils Eivind Risvand
Styrets leder

Bjørn Tjaum
Styremedlem

Knut Kårbø Erichsen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: T558A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-TaQZl



Hamar Storsenter AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		36 811 160	41 535 050
Andre driftsinntekter		(19 066)	2 258
Sum driftsinntekter		36 792 094	41 537 308
Annen driftskostnad	1	8 642 329	9 738 083
Sum driftskostnader		8 642 329	9 738 083
Driftsresultat før verdiregulering		28 149 765	31 799 224
Verdiregulering investeringseiendommer	2	(39 041 515)	(160 429 206)
Driftsresultat etter verdiregulering		(10 891 750)	(128 629 982)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		124 659	136 687
Annen finansinntekt		8 034	4 622
Rentekostn. til foretak i samme konsern		2 881 667	0
Annen rentekostnad		1 650	653
Annen finanskostnad		19 977	43 684
Sum finansinntekter og finanskostnader		(2 770 601)	96 972
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(13 662 351)	(128 533 009)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(7 142 902)	(33 817 529)
ORDINÆRT RESULTAT		(6 519 449)	(94 715 480)
TOTALRESULTAT		(6 519 449)	(94 715 480)

Penneo Dokumentnr.: T558A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-TaQZl



Hamar Storsenter AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Investeringseiendommer	2	479 300 000	517 100 001
Sum varige driftsmidler		479 300 000	517 100 001
SUM ANLEGGSMIDLER		479 300 000	517 100 001
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		876 067	778 182
Fordringer på konsernselskap	4	25 873 784	21 381 024
Andre fordringer		1 404 599	2 327 075
SUM OMLØPSMIDLER		28 154 451	24 486 281
SUM EIENDELER		507 454 450	541 586 282

Penneo Dokumentnøkkel: T558A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-TaQZl



Hamar Storsenter AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	22 079 918	22 079 918
Overkurs		92 392 229	166 130 128
Sum innskutt egenkapital		114 472 147	188 210 046
Fond for urealiserte gevinster		142 828 050	173 280 432
Annen egenkapital		5 127 550	78 262 101
Sum opptjent egenkapital		147 955 600	251 542 533
SUM EGENKAPITAL		262 427 747	439 752 579
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Utsatt skatt	3	64 288 581	71 431 483
Sum avsetning for forpliktelser		64 288 581	71 431 483
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	152 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		152 000 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		216 288 581	71 431 483
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	1 301 121
Skyldig offentlige avgifter		166 811	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	21 687 050	25 183 030
Annen kortsiktig gjeld		6 884 262	3 918 069
SUM KORTSIKTIG GJELD		28 738 122	30 402 220
SUM GJELD		245 026 703	101 833 703
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		507 454 450	541 586 282

Oslo, 11. mars 2021

Nils Eivind Risvand
Styrets leder

Bjørn Tjaum
Styremedlem

Knut Kårbø Erichsen
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: T558A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-TaQZl



Hamar Storsenter AS

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-13 662 351	-128 533 009
+/- Verdijustering investeringseiendommer	39 041 515	160 429 206
+/- Endring i kundefordringer	-97 885	900 126
+/- Endring i leverandørgjeld	-1 301 121	259 049
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter	6 937 146	-1 254 081
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	30 917 304	31 801 291
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 241 514	-9 429 206
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 241 514	-9 429 206
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+/-Inn/utbetaling av konsernbidrag	-25 183 030	-28 888 954
+/- endring på konsernkonto	-4 492 760	6 516 870
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-29 675 790	-22 372 085
Netto endring i likvidier i løpet av året	-	-
+ Beholdning av kontanter 01.01.	-	-
= Kontantbeholdning 31.12.	-	-
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	-	-
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	-	-

Penneo Dokumentnr: T558A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-TaQZ1



Hamar Storsenter AS

Oppstilling av endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen Egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2019	22 079 918	166 130 128	298 415 213	73 025 832	559 651 091
Konsemdrag				-25 183 030	-25 183 030
Totalresultat			-125 134 781	30 419 301	-94 715 480
Egenkapital 31.12.2019	22 079 918	166 130 128	173 280 432	78 262 101	439 752 579
Egenkapital 01.01.2020	22 079 918	166 130 128	173 280 432	78 262 101	439 752 579
Utbytte		-73 737 899		-78 262 101	-152 000 000
Konsemdrag				-18 805 383	-18 805 383
Totalresultat			-30 452 382	23 932 933	-6 519 449
Egenkapital 31.12.2020	22 079 918	92 392 229	142 828 050	5 127 550	262 427 747

Penneo Dokumentnøkkel: T558A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-TaQZ1

Oppstilling over egenkapital for Hamar Storsenter AS



Hamar Storsenter AS

Noter 2020

Regnskapsprinsipper:

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

Prinsippendring

Selskapet har fra 2020 endret prinsipp for føring av skatt på avgitt konsernbidrag. Skatt på konsernbidrag resultatføres nå i samsvar med IAS 12.57A. Dette innebærer at skattekonskvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld. Sammenligningstallene er endret.

Effekten medfører at skattekostnaden for 2019 er redusert med kr. 5 540 267.

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

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

Anvendte forenklinger

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

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

Inntekter

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

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Noter for Hamar Storsenter AS

Organisasjonsnr. 934929780

Penneo Dokumentnøkkel: T5S8A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-TaQZ1



Hamar Storsenter AS

Noter 2020

Investerings eiendommer

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

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

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

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

Vedlikehold / påkostning

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

Fordringer

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

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

Inntektskatt

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

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

Noter for Hamar Storsenter AS

Organisasjonsnr. 934929780

Penneo Dokumentnr: T558A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-TaQZ1



Hamar Storsenter AS

Noter 2020

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

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

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

Egenkapital

Gjeld og egenkapital

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

Fond for urealiserte gevinster

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

Avsetninger

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

Betingede forpliktelser og eiendeler

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

Hendelser etter balansedagen

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

Note 1 - Honorarer

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

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

	I år	I fjor
Revisjon	79 000	73 000
Totalt	79 000	73 000

Noter for Hamar Storsenter AS

Organisasjonsnr. 934929780

Penneo Dokumentnøkkel: T558A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-TaQZ1



Hamar Storsenter AS

Noter 2020

Note 2 - Investeringseiendommer

Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi:

	2020	2019
Virkelig verdi 01.01	517 100 001	668 100 000
Tilgang	1 241 514	9 429 206
Avgang		
Verdiregulering	-39 041 515	-160 429 206
Virkelig verdi 31.12	479 300 000	517 100 001

Investeringseiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investeringseiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Akkumulert verdiregulering per 2020 er kr 183 112 885 mot kr 222 154 400 per 2019.

Note 3 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattekostnad: **2020**

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+ endring i utsatt skatt (bokført)	-7 142 902
= Ordinær skattekostnad	-7 142 902

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: **2020**

Resultat før skattekostnader	-13 662 351
Endring i midlertidige forskjeller	32 467 735
Ytet konsernbidrag	-18 805 383
Inntekt	0

Betalbar skatt i balansen består av:

= Betalbar skatt i balansen **0**

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	292 220 826	324 781 951
+ Utestående fordringer	0	-93 390
Sum positive skatteøkende forskjeller	292 220 826	324 781 951
Sum negative skatteøkende forskjeller	0	93 390
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	292 220 826	324 688 561
Skattesats	22 %	22 %
Balanseført utsatt skatt	64 288 581	71 431 483

Noter for Hamar Storsenter AS

Organisasjonsnr. 934929780

Penneo Dokumentnøkkel: T558A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-TaQZl



Hamar Storsenter AS

Noter 2020

Avstemming av skattekostnad mot resultat før skatt

	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		-7 142 902
Resultat før skattekostnad	-13 662 351	-3 005 717
Differanse		-4 137 185

Som består av

Skatt på konsernbidrag		-4 137 184
------------------------	--	------------

Note 4 - Konsernmellomværende og transaksjoner med nærstående

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

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Andre kortsiktige fordringer	25 873 784	21 381 024
Sum fordringer	51 747 568	21 381 024
Gjeld		
Årets avsatte konsernbidrag	18 805 383	25 183 030
Annen kortsiktig gjeld	2 881 667	0
Annen langsiktig gjeld	152 000 000	0
Sum gjeld	173 687 050	25 183 030

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

Selskapet kjøper konserninterne tjenester fra morselskapet knyttet til eiendomsforvaltning og administrasjon. I 2020 er de kjøpt tjenester for kr. 1 932 019

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

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Selskapet har 11039959 aksjer hver pålydende kr 2, samlet aksjekapital utgjør kr 22 079 918. Selskapet har kun ordinære aksjer.

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

Noter for Hamar Storsenter AS

Organisasjonsnr. 934929780

Penneo Dokumentnøkkel: T558A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-TAQ2I



PENNEO

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

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

Bjørn Tjaum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1174667

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-16 20:37:28Z



Nils Eivind Risvand

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1243462

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-16 20:44:23Z



Knut Kårbø Erichsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-811105

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-17 07:46:38Z



Penneo Dokumentnøkkel: T5S8A-1BWVD-BHOJG-T514E-UFO8N-T6QZ1

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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