



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 943 078
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CITYCON NORWAY AS
Forretningsadresse: Verkstedveien 1
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Kristian Toft
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.08.2021

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, 07.02.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Revenue		95 582 536	100 647 740
Other operating income		1 348 215	4 994 954
Sum inntekter		96 930 751	105 642 693
Kostnader			
Raw materials and consumables used		-8 333	52 855
Employee benefits expense	6	29 014 203	50 041 365
Depreciation and amortisation expenses	3	1 139 396	1 204 251
Other operating expenses	6,9	79 261 860	59 232 453
Sum kostnader		109 407 126	110 530 925
Driftsresultat		-12 476 375	-4 888 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Income from subsidiaries		23 716 170	43 624 636
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		85 898 320	72 427 320
Annen renteinntekt		413 341	900 749
Other financial income		2 763 531	2 134 169
Sum finansinntekter		112 791 363	119 086 875
Write-down on financial fixed assets		2 052 309	24 383 560
Rentekostnad til foretak i samme konsern		63 435 697	54 543 026
Annen rentekostnad		23 157 261	25 392 417
Other financial expense		14 141 200	3 386 747
Sum finanskostnader		102 786 467	107 705 749
Netto finans		10 004 896	11 381 125
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 471 480	6 492 893
Tax on ordinary result	1	292 321	6 407 209
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 763 801	85 684
Årsresultat		-2 763 801	85 684



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-2 763 801	85 684
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	2	-2 763 801	85 684
Sum overføringer og disponeringer		-2 763 801	85 684



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	12 893 395	13 185 716
Sum immaterielle eiendeler		12 893 395	13 185 716
Varige driftsmidler			
Land, buildings and other property	3,5	1 669 606	2 382 639
Fixtures and fittings, office machinery etc.	3	1 602 196	1 859 657
Sum varige driftsmidler		3 271 802	4 242 296
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	10	7 745 460 829	7 525 037 612
Lån til foretak i samme konsern		2 806 500 000	1 938 280 465
Investeringer i tilknyttet selskap	10	3 712 000	151 640 588
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		1 040 000	6 618 549
Other long-term receivables		6 573 955	6 573 955
Sum finansielle anleggsmidler		10 563 286 785	9 628 151 169
Sum anleggsmidler		10 579 451 982	9 645 579 181
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Trade receivables		3 216 365	2 305 420
Other short-term receivables	8	8 459 178	4 162 979
Konsernfordringer	4,9	482 329 317	133 960 770
Sum fordringer		494 004 860	140 429 168
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bank deposits, cash in hand, etc.		67 776 087	61 360 602
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		67 776 087	61 360 602
Sum omløpsmidler		561 780 948	201 789 770



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		11 141 232 929	9 847 368 951
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Share capital	2,7	144 000 000	144 000 000
Overkurs	2	6 070 077 975	6 070 077 975
Annen innskutt egenkapital	2	2 000 000 000	2 000 000 000
Sum innskutt egenkapital		8 214 077 975	8 214 077 975
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	2	730 244 925	727 481 125
Sum opptjent egenkapital		-730 244 925	-727 481 125
Sum egenkapital		7 483 833 050	7 486 596 850
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,5	3 001 379 999	1 259 315 680
Other non-currents liabilities	5	686 322	998 179 228
Sum annen langsiktig gjeld		3 002 066 322	2 257 494 908
Sum langsiktig gjeld		3 002 066 322	2 257 494 908
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 526 056	1 965 483
Income tax payable	1	1 205 689	1 205 689
Public duties payable		7 278 192	4 776 912
Kortsiktig konserngjeld	4,9	581 411 814	32 528 518
Other currents liabilities	8	63 911 806	62 800 590
Sum kortsiktig gjeld		655 333 558	103 277 193
Sum gjeld		3 657 399 880	2 360 772 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 141 232 929	9 847 368 951



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
---------------------	-------------	-------------	-------------



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronning Eufemias gate 6A, NO-0191 Oslo
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

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 Norway AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Norway AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over totalresultat, og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Øvrig informasjon omfatter informasjon i selskapets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for den øvrige informasjonen. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke den øvrige informasjonen, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese den øvrige informasjonen med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet eller 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

2

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 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 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 31. august 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Citycon Norway AS

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: E8W75-AOWX7-38MUS-O455N-DIZTX-65BZZ



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."

Kristin Hagland

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-08-31 11:33:35Z



Penneo Dokumentnøkkel: E8W75-ACWX7-38MUS-0455N-DIZTX-658ZZ

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>



Financial Statements 2020

for

Citycon Norway AS

Organization number 998943078

Prepared by:

Colliers Råd & Bokføring AS
Authorised accountant company
Bernt Ankersgt 17
1534 MOSS
Organization no. 995102188

Assenty: 1e7c62ae3b482ee738212490f84be25e30bd1575bbbd8a20c2b5fd3743fc99b96e044b130d3e2aa1c8305df83178a042f8e4aaefb49e0f216d3bd7804ead



Citycon Norway AS

Annual Report 2020

Nature of the business

The company's business is the purchase, management, administration and development of real estate, including participation in other companies.

Development in result and financial position

	2020	2019	2018
Revenue	96 930 751	105 642 693	97 064 176
Operating Profit	-12 476 375	-4 888 232	7 829 926
Profit	-2 763 801	85 684	213 976 962
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Balance	11 134 590 592	9 847 368 951	10 452 589 036
Equity	7 483 833 050	7 486 596 850	7 486 511 166
Equity ratio	69,2%	76,0%	74,4%

The revenues changed from 105 642 693 kr last year to 96 930 751 kr this year, a reduction of -8,2 %. The loss was -2 763 801 kr. against a profit of 85 684 kr last year, a reduction of -3325,6 %.

The profit is according to expected and planned development.

There have been no incidents of material importance after the closing that has significance for the presented financial statement.

The financial statements give a true and fair view of the development of the company, for profit for the fiscal year and the position at year end.

Going concern

The annual financial statements are prepared under the going concern assumption. It is confirmed that this assumption is valid.

The company considers the equity ratio of 69,2% as within the interval that the companies management deem acceptable.

It is the Board's opinion that the accounts give a true and fair view of the assets and liabilities, financial position and results.

Research and developent activities

The company does not engage in R & D activities, and have not had any such activities in the fiscal year.

Working eniroment conditions, gender and discrimination

The company has 40 employees. Of the company's employees are 22 women. The board considers that there is no need to implement special measures to promote the objectives in the Discrimination and Accessibility Act.

Environmental Report

The Board is not aware of any part of the business that involves risk of contamination of the environment. The company interacts with the external environment through the construction and operation of real estate. Energy efficiency and waste management is an integral part of the business, both of environmental and commercial reasons, and the company has committed itself to international standards such as BREEAM Nor, BREEAM Nor in Use and ISO 14001. The company has ongoing focus on measuring and recording energy consumption, transport, recycling and waste management, water conservation and IK/ HSE conditions

Assenty: 1e7c62ae3b482ee738212490f84be25e30bd1575bbbd8a20b2b5fd3743fc9b96e044b130d3e2aa1c8305df83178a042f8ef4aaefb49e0f216d3bd78040ead



Citycon Norway AS

Annual Report 2020

Events after the balance sheet date

The coronavirus has, after the presentation of the annual accounts for 2020, led to economic turmoil both nationally and internationally. It has been estimated that the outbreak of the virus and the economic turmoil in the short or medium term will not affect the assessment of continued operations for the company.

The Board is of the opinion that the consequences and measures introduced as a consequence of the virus will not affect the company's operations in the short or medium term.

Net profit and coverage of this years deficit

The board proposes the following coverage of deficit, which is kr -2 763 801:

Uncovered losses previous years	-2 763 801
Total	-2 763 801

OSLO 31.08.2021

Eero Sihvonen
Chairman of the board

Henrica Sofia Ginström
Managing director /
Board member

Ole Kristian Sjømøling
Toft
Board member



Citycon Norway AS

Income statement

	Note	2020	2019
OPERATING REVENUE AND EXPENCES			
Operating revenue			
Revenue		95 582 536	100 647 740
Other operating income		1 348 215	4 994 954
Total operating revenue		96 930 751	105 642 693
Operating expenses			
Raw materials and consumables used		(8 333)	52 855
Employee benefits expense	6	29 014 203	50 041 365
Depreciation and amortisation expenses	3	1 139 396	1 204 251
Other operating expenses	6,9	79 261 860	59 232 453
Total operating expenses		109 407 126	110 530 925
OPERATING PROFIT OR LOSS		(12 476 375)	(4 888 232)
FINANCIAL INCOME AND EXPENSES			
Financial income			
Income from subsidiaries		23 716 170	43 624 636
Interest recieved from group companies		85 898 320	72 427 320
Other interests		413 341	900 749
Other financial income		2 763 531	2 134 169
Total financial income		112 791 363	119 086 875
Financial expenses			
Write-down on financial fixed assets		2 052 309	24 383 560
Interest paid to group companies		63 435 697	54 543 026
Other interests		23 157 261	25 392 417
Other financial expense		14 141 200	3 386 747
Total financial expenses		102 786 467	107 705 749
NET FINANCIAL INCOME AND EXPENCES		10 004 896	11 381 125
ORDINARY RESULT BEFORE TAXES		(2 471 480)	6 492 893
Tax on ordinary result	1	292 321	6 407 209
ORDINARY RESULT		(2 763 801)	85 684
TO MAJORITY INTERESTS		(2 763 801)	85 684
APPLICATION AND ALLOC.			
Uncovered loss	2	(2 763 801)	85 684
TOTAL APPLICATION AND ALLOCATION		(2 763 801)	85 684

Financial Statements for Citycon Norway AS

Organization no. 998943078

Assenty: 1e7c62ae0e3b482ee738212490f84be25e30bd1575bbbd8a20b2b5fd3743fc99b96e044b130d3e2aa1c8305df83178a042f8ef4aaefb49e0f216d3bd78040ead



Citycon Norway AS

Balance sheet pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
ASSETS			
FIXED ASSETS			
Intangible assets			
Deferred tax asset	1	12 893 395	13 185 716
Total intangible assets		12 893 395	13 185 716
Tangible assets			
Land, buildings and other property	3,5	1 669 606	2 382 639
Fixtures and fittings, office machinery etc.	3	1 602 196	1 859 657
Total tangible assets		3 271 802	4 242 296
Financial fixed assets			
Investments in subsidiaries	10	7 745 460 829	7 525 037 612
Loans to group companies		2 806 500 000	1 938 280 465
Investments in associates	10	3 712 000	151 640 588
Loans to associates and joint ventures		1 040 000	6 618 549
Other long-term receivables		6 573 955	6 573 955
Total financial fixed assets		10 563 286 785	9 628 151 169
TOTAL FIXED ASSETS		10 579 451 982	9 645 579 181
CURRENT ASSETS			
Receivables			
Trade receivables		3 216 365	2 305 420
Receivables on group companies	4,9	482 329 317	133 960 770
Other short-term receivables	8	8 459 178	4 162 979
Total receivables		494 004 860	140 429 168
Bank deposits, cash in hand, etc.			
190020 Restricted cash - giftcards		65 928 956	59 511 475
190021 Restricted cash - employees' t		1 847 132	1 849 127
Sum Bank deposits, cash in hand, etc.		67 776 087	61 360 602
TOTAL CURRENT ASSETS		561 780 948	201 789 770
TOTAL ASSETS		11 141 232 929	9 847 368 951
EQUITY AND LIABILITIES			
EQUITY			
Paid-in equity			
Share capital	2,7	144 000 000	144 000 000
Share premium	2	6 070 077 975	6 070 077 975
Other paid-in equity	2	2 000 000 000	2 000 000 000
Total paid-in equity		8 214 077 975	8 214 077 975
Retained earnings			
Uncovered loss	2	(730 244 925)	(727 481 125)
Total retained earnings		(730 244 925)	(727 481 125)
TOTAL EQUITY		7 483 833 050	7 486 596 850

Financial Statements for Citycon Norway AS

Organization no. 998943078

Assenty: 1e7c62ae0e3b482ee738212490f84be25e30bd1575bbd8a20b2b5fd3743fc99b96e044b130d3e2aa1c8305df83178a042f8ef4aaefb49e0f216d3bd78040ead



Citycon Norway AS

Balance sheet pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
LIABILITIES			
NON-CURRENT LIABILITIES			
Other non-currents liabilities			
Liabilities to group companies	4,5	3 001 379 999	1 259 315 680
Other non-currents liabilities	5	686 322	998 179 228
Total other non-currents liabilities		3 002 066 322	2 257 494 908
TOTAL NON-CURRENT LIABILITIES		3 002 066 322	2 257 494 908
CURRENT LIABILITIES			
Accounts payable		1 526 056	1 965 483
Income tax payable	1	1 205 689	1 205 689
Public duties payable		7 278 192	4 776 912
Liabilities to group companies	4,9	581 411 814	32 528 518
Other current liabilities	8	63 911 806	62 800 590
TOTAL CURRENT LIABILITIES		655 333 558	103 277 193
TOTAL LIABILITIES		3 657 399 880	2 360 772 101
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		11 141 232 929	9 847 368 951

OSLO 31.08.2021

Eero Tapio Sihvonen
Chairman of the board

Henrica Sofia Ginström
Managing director /
Board member

Ole Kristian Sjømøling
Toft
Board member

Financial Statements for Citycon Norway AS

Organization no. 998943078

Assenty: 1e7c62ae3b482ee738212490f84be25e30bd1575bbcd8a20b2b5fd3743fc99b96e044b130d3e2aa1c8305df83178a042f8ef4aaefb49e0f216d3bd78040ead



Citycon Norway AS

Notes 2020

Accounting principles

The financial statements have been prepared in accordance with the Accounting Act and generally accepted accounting principles for enterprises. The following accounting principles have been applied:

All figures are given in Norwegian kroner. Accounts are prepared for the period from 01.January to 31.December.

Classification and valuation of balance sheet items

Assets intended for permanent ownership or use are classified as fixed assets. Other assets are classified as current assets. Receivables are classified as current if they are repayable within one year after the date of payment. For debt the same criteria are applied.

Current assets are valued at the lower of cost and net realizable value. Current liabilities are recorded at their nominal value at the time.

Fixed assets are valued at cost. Fixed assets are depreciated generally linearly over their expected useful life. Fixed assets are written down to fair value if impairment is not expected to be temporary. Long-term liabilities in Norwegian kroner with the exception of other provisions are recognized at nominal value at the time. Long-term liabilities are not measured at fair value due to interest rate changes.

Fixed assets

Tangible assets are capitalized and amortized generally in a straight line over the expected lifetime. Direct maintenance costs are expensed as incurred. Additions or improvements are capitalized and depreciated with the asset. The distinction between maintenance and additions / improvement is calculated in relation to the asset's condition by our acquisition of the asset.

Subsidiaries

Subsidiaries are valued at cost in the company accounts. The investment is valued at acquisition cost for the shares unless impairment has been necessary.

Receivables

Accounts receivable and other receivables are stated at nominal value less provisions for expected losses. Provisions for doubtful accounts based on an individual assessment of each receivable.

Tax

Taxes in the income statement includes both payable taxes and changes in deferred tax. Deferred tax is calculated at 22% based on the temporary differences between accounting and tax values, as well as any tax loss carried forward at the end of the fiscal year. Taxable and deductible temporary differences that reverse or may reverse in the same period are offset. Recognition of deferred tax assets on net tax-reducing differences that are not offset and deficits, are based on estimated future earnings and the possible use of tax as a result of a group relationship. Deferred tax and tax assets that can be recognized are netted in the balance.

Mandatory pension

The company has 40 employees.
The company has introduced mandatory pension

Group matters

Citycon Norway AS included in the consolidated financial statements of Citycon Oyj. Consolidation is carried out by Citycon Oyj, and the group may be disclosed upon request from Citycon Oyj, Korkeavuorenkatu 35, FI-00130 Helsinki, Finland.

Note 1 - Tax

Notes for Citycon Norway AS

Organization no. 998943078

Assenty: 1e7c62ae0e3b482ee738212490f84be25e30bd1575bbbd8a20b2b5fd3743fc99b96e044b130d3e2aa1c8305df83178a042f8ef4aaefb49e0f216d3bd78040ead



Citycon Norway AS

Notes 2020

Specification of this years tax:	2020	2019
Tax payable	0	0
Changes in deferred tax	292 321	6 407 209
Total tax expense on ordinary result	292 321	6 407 209

Specification of this years tax base:	2020	2019
Result before tax	-2 471 480	6 492 893
Permanent and other differences	-19 915 954	-20 993 854
Change in temporary differences	-1 328 736	-1 648 522
Received group contribution	23 716 170	43 624 636
Applied tax losses	-0	-27 475 153
Limitation of deduction for interest between related	-225 020	0
Rendered group contribution	-0	0
Basis for tax payable	-225 020	0

Temporary differences and booked deferred tax	2020	2019
+Assets incl. Goodwill	-7 227 172	-7 831 747
+Receivables	-932 269	-762 007
+Profit- and loss	-3 577 691	-4 472 114
-Tax loss carry forward	225 020	
-Non deductible interest carried forward	46 644 189	46 644 189
Total negative tax increasing differences	58 606 342	59 935 077
Basis for calculation of deferred tax	-58 606 342	-59 935 077
Deferred tax advantage in balance sheet	12 893 395	13 185 716

Explanation to why this year's tax does not constitute of 22 % of profit before tax	2020	2019
Result before tax	-2 471 480	6 492 893
22 % of result before tax	-543 726	1 493 365
22 % of permanent differences	4 381 510	-4 828 586
Change in temporary differences	360 125	890 588
Calculated tax expense	292 321	6 407 209
Effective tax rate in %	-12 %	99 %



Citycon Norway AS

Notes 2020

Note 2 - Equity

	Share capitale	Share premiums	Other equity	Other earned equity	Totaly equity
Pr 1/1/2020	144 000 000	6 070 077 975	2 000 000 000	-727 481 125	7 486 596 850
This years result				-2 763 801	-2 763 801
Pr 31/12/2020	144 000 000	6 070 077 975	2 000 000 000	-730 244 925	7 483 833 050
Pr 1/1/2019	144 000 000	6 070 077 975	2 000 000 000	-727 566 809	7 486 511 166
From this years result				85 684	171 368
Pr 31/12/2019	144 000 000	6 070 077 975	2 000 000 000	-727 481 125	7 486 596 850

Still operating During 2020

COVID-19 has spread to large parts of the world, and has been declared a pandemic. The authorities in Norway have implemented comprehensive measures. In 2020, the business implications of the outbreak have been limited in relation to the company's operating revenues and profit. There is still uncertainty regarding how long it will last and the long-term consequences for the company's future operating revenues and the value of the property. It is considered that there is no basis for writing down the property's value as of 31.12.2020. As of the date of board approval of the annual accounts, the company is operating normally.

Note 3 - Fixed assets

	Land, buildings and other property	Fixtures and fittings, office machinery etc.	Sum
2020			
Cost at Jan. 01	719 082	13 545 830	14 264 912
+ Additions	950 524	881 935	1 832 459
Cost at Dec 31	1 669 606	14 427 765	16 097 371
Acc. depr./writed.. pr 1/1	0	11 686 173	11 686 173
+ Ordinary depreciations	0	1 139 396	1 139 396
Acc. depr./writedown. pr. 31/12	0	12 825 569	12 825 569
Value balance sheet pr 31/12	1 669 606	1 602 196	3 271 802

Depreciation rates

The company assets are depreciated over expected economical lifetime. Movables, inventory and tools are depreciated over 5 years.

Notes for Citycon Norway AS

Organization no. 998943078

Assenty: 1e7c62aeee3b482ee738212490f84be25e30bd1575bbbd8a20b2b5fd3743fc99b96e044b130d3e2aa1c8305df83178a042f8ef4aaefb49e0f216d3bd78040ead



Citycon Norway AS

Notes 2020

Note 4 - Balances with group companies

Receivables and payables to group companies are included in the following amounts in the balance sheet:

	Pr 31.12.2020	Pr 31.12.2019
Receivables		
Group bank	438 432 035	44 500 795
Accounts receivables	2 621 773	601 952
This years received group contribution	23 716 170	43 624 636
Other short term receivables	17 559 339	45 233 387
Other longterm receiveables	2 806 500 000	1 938 280 465
Total receivables	3 288 829 317	2 072 241 235
Payables		
Accounts payables	8 558 591	3 333 306
Other short term debt	245 522 326	29 195 213
Other long term debt	3 001 379 999	1 259 315 680
Total payables	3 255 460 916	1 291 844 199

The company are jointly participating in Citycon Holding AS group account agreement. There is no overdraft agreement with the bank.

Note 5 - Long-term debt, mortgages and guarantees

Long term debt

	2020	2019
Other longterm debt	686 322	686 322
Mortgage	0	997 492 905
<u>Longterm group debt</u>	<u>3 001 379 999</u>	<u>1 259 315 680</u>
Total	-3 002 066 322	-2 257 494 908

Book value of pledged assets

	2020	2019
Land	0	0
<u>Buildings and other real estate</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	0	0

All loans have quartely interest due. Loan facilities mature in 2022.

Notes for Citycon Norway AS

Organization no. 998943078

Assenty: 1e7c62ae03b482ee738212490f84be25e30bd1575bbd8a20b2b5fd3743fc99b96e044b130d3e2aa1c8305df83178a042f8e4aaefb49e0f216d3bd78040ead



Citycon Norway AS

Notes 2020

Note 6 - Labor cost, number of employees, remuneration, loans to employees, Auditor

Salary and remuneration

There are 40 employees in the company,
It is not paid remuneration to the CEO.

It is paid remuneration to the board of kr 1 742 215.

Loan to employees

There are no loans / guarantees to the CEO, chairman or other related parties. There are no loans or guarantees which constitute more than 5% of the company's equity.

Auditor

Accrued audit fees kr. 1 250 940 excluding VAT.
Hereas fees charged for statutory audit: kr. 1 250 940 excluding VAT.
Fees charged for other services from autitors: kr. 75 050 excluding VAT.

Note 7 - Share capital and shareholder information

The company has 960000 shares with face value of kr 150 per share, total share capital constitutes to kr 144 000 000

The company has the following share holders:

Name	Company number	Number	Stake
Citycon Holding AS	815056302	960000	100,00 %

Non of the employees owns shares in the company.

Notes for Citycon Norway AS

Organization no. 998943078

Assenty: 1e7c62ae3b482ee738212490f84be25e30bd1575bbcd8a20b2b5fd3743fc99b96e044b130d3e2aa1c8305df83178a042f8e4aaefb49e0f216d3bd78040ead



Citycon Norway AS

Notes 2020

Note 8 - Items that are grouped together

	2020	2019
Other short term receivable	8 354 801	3 463 266
Other short term debt to employees	14 200	10 288
Other prepaid cost	84 183	671 746
Accrued interest	5 994	17 679
Total other receivables	8 459 178	4 162 979
Accrued salary	8 065 500	6 797 411
Accrued holliday pay	4 033 280	3 899 228
Accrued rent	0	353 333
Other accrued cost	-215 837	3 453 837
Other short term debt	52 028 864	48 296 780
Other short term debt	63 911 806	62 800 590

Note 9 - Related parties

The company has transactions with other 100% owned group companies in the Citycon Oyj Group. All transactions are carried out as part of the ordinary operations and at arm's lengths principle. The major transactions are conducted as specified below.

Transaction with related parties	2020	2019
Purchase of management services from parent company 2 809 174		2 430 667
Intercompany - administration fees	2 792 000	3 236 006
Intercompany - administration fees, no VAT	500 003	500 006
Interest on intragroup loans	-68 923 253	-66 315 571
Interest intragroup bank	-146 457	-354 754
Interest cost on intragroup loans	63 435 697	54 543 026
Sales of supervisory services from parent company	-100 000	-99 996

Notes for Citycon Norway AS

Organization no. 998943078

Assenty: 1e7c62ae3b482ee738212490f84be25e30bd1575bbe8a20b2b5fd3743fc99b96e044b130d3e2aa1c8305df83178a042f8ef4aaefb49e0f216d3bd78040ead



Citycon Norway AS

Notes 2020

Note 10 - Subsidiary

Shares in other companies:

Company name	Number of Shares	Stake %	Value in balance sheet	Result 31.12.20	Equity 31.12.2020
Sektor Portefølje II AS	100 000	100,00 %	143 257 000	-49 348 042	647 417 480
Citycon Eiendomsmegling AS	100 000	100,00 %	120 000	141 814	1 988 252
Citycon Magasinet Drammen Eiendom AS	1 000	100,00 %	121 551 452	- 6 433 899	177 633 195
Citycon Oasen Eiendom AS	17 822	100,00 %	757 125 575	24 952 328	1 276 412 266
Citycon Herkules Eiendom AS	100 000	100,00 %	1 176 083 799	44 430 416	605 644 839
Citycon Kilden Eiendom AS	100 000	100,00 %	471 062 842	14 153 648	261 217 469
Citycon Kolbotn Torg Eiendom AS	100	100,00 %	373 371 364	4 275 145	466 292 807
Citycon Kongssenteret Eiendom AS	100 000	100,00 %	159 639 537	5 855 172	122 011 196
Citycon Kremmertorget Eiendom AS	150 000	100,00 %	207 121 256	1 047 947	126 767 077
Citycon Liertoppen Eiendom AS	100 000	100,00 %	527 110 075	21 426 981	208 923 788
Citycon Linderud Eiendom AS	1	100,00 %	476 481 246	20 861 807	103 791 963
Citycon Senterdrift AS	100 000	100,00 %	110 000	466 515	5 348 634
Citycon Solsiden Eiendom AS	100 000	100,00 %	3 1727 923	-383 402	10 006 825
Citycon Stopp Eiendom AS	200 000	100,00 %	23 100 000	2 993 027	30 414 850
Citycon Trekanten Eiendom AS	100 000	100,00 %	649 207 264	30 133 941	350 340 948
Citycon Buskerud Eiendom AS	1 000	100,00 %	676 823 869	22 958 081	382 285 800
Citycon Down Town Eiendom AS	1 000	100,00 %	622 810 701	-8 464 264	575 573 866
Citycon Sjøsiden Eiendom AS	8 608	100,00 %	131 081 601	2 832 011	151 134 118
Citycon Storbymen Eiendom AS	13 604	100,00 %	483 702 262	2 178 738	554 238 978
Sandstranda Bolig AS	1 000	50,00 %	105 000	-135 000	403 000
Dr. Juells Park AS	100	50,00 %	100 000	-35 000	516 000
Klosterfoss Utvikling AS	3 500	50,00 %	3 507 000	-601 000	23 447 000

The specification includes all shares with stake above 10 % or investments that exceeds 50% of equity in the financial statement. Other investments are included in "Other shares".



Citycon Norway AS

Statement of cash flows

	Note	2020	2019
Cash flow from operating activities			
Profit before tax		(2 471 480)	6 492 893
- Taxes paid		0	0
+/- Losses and gains on sale of assets		2 674 104	48 333
+ Depreciation		1 139 396	1 204 251
+ Impairment of fixed assets		2 052 309	24 383 560
- Intra-group contribution as financial income		23 716 170	43 624 636
+/- Change in trade receivables		(2 930 766)	6 403 870
+/- Change in accounts payable		4 785 859	588 820
+/- Change in other accruals		220 341 752	(55 004 634)
= Net cash flow from operating activities		201 875 003	(59 507 542)
Cash flow from investing activities			
- Payments for purchase of fixed assets		168 903	4 105 081
- Payments for purchase of shares		77 221 042	48 333
- Payments for purchase of other investments		862 640 986	(5 705 592)
= Net cash flow from investing activities		(940 030 932)	1 552 179
Cash flow from financing activities			
- Repayment of long-term debt		(744 571 414)	224 024 609
+/- Receipts of contributions		0	287 989 586
= Net cash flow from financing activities		744 571 414	63 964 977
= Net change in cash and cash equivalents		6 415 485	6 009 613
+ Cash etc. at 01.01.		61 360 602	55 350 989
= Cash etc. at 31.12.		67 776 087	61 360 602
Cash etc. appears as follows:			
Cash and bank deposits at 31.12.		65 928 956	59 511 475
+ Tax withholding deposits at 31.12.		1 847 132	1 849 127
= Cash etc. at 31.12.		67 776 087	61 360 602



The following documents were signed Tuesday, August 31, 2021



Årsregnskap 2020 Citycon Norway til
signering.pdf

(876570 byte)
SHA-512: b053c9daf13a35ebc142ec8ca1848e1f75d09
3a79dbbbce2dea372e71d86bac07ca8017eef8651ab4e
958cda6e5289513ca536df83502762891ffcbab8c71

The documents are signed by

8/31/2021 1:28:24 PM (CET)



Eero Sihvonen, Chairman of the board

eero.sihvonen@citycon.com
+358505579137
Signed with SMS

8/31/2021 1:35:27 PM (CET)



Henrica Ginström, Managing Director/Board member

henrica.ginstrom@citycon.com
+358505544296
Signed with SMS

8/31/2021 1:36:13 PM (CET)



Ole Kristian Sjømæling Toft, Board member

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



Signature is certified by Assently



Årsregnskap 2020 Citycon Norway 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:

1e7c62ae3b482ee738212490f84be25e30bd1575bbcd8a20b2b5fd3743fc99b96e044b130d3e2aa1c8305df83178a042f8e4a4aefb49e0f216d3bd78040e

ad



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.