



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 670 916
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CITYCON STORBYEN EIENDOM 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: 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: 27.08.2021

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, 16.12.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		121 969	
Leieinntekt		50 833 607	54 611 610
Annen driftsinntekt		194 737	263 552
Sum inntekter		51 150 314	54 875 162
Kostnader			
Varekostnad		435 397	
Avskrivning på varige driftsmidler	3	29 363 457	15 282 793
Annen driftskostnad	6	13 911 793	9 028 937
Sum kostnader		43 710 647	24 311 730
Driftsresultat		7 439 667	30 563 431
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		280 620	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	156 980	370 126
Annen renteinntekt		7 870	11 156
Annen finansinntekt		26	
Sum finansinntekter		445 495	381 282
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	5 195 907	5 123 726
Annen rentekostnad		2 376	8 133
Sum finanskostnader		5 198 283	5 131 859
Netto finans		-4 752 788	-4 750 577
Ordinært resultat før skattekostnad		2 686 879	25 812 855
Skattekostnad på ordinært resultat	1	508 141	5 660 866
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 178 738	20 151 989
Årsresultat		2 178 738	20 151 989
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 178 738	20 151 989



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	2,4	9 832 137	13 599 799
Overføringer annen egenkapital	2	-7 653 399	6 552 190
Sum overføringer og disponeringer		2 178 738	20 151 989



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3,5	45 749 169	45 749 169
Bygninger og annen fast eiendom	3,5	644 602 405	667 560 341
Bygg/anlegg under utførelse	3	5 763 827	6 646 417
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	361 932	519 476
Sum varige driftsmidler		696 477 332	720 475 403
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 784	87 566
Sum finansielle anleggsmidler		43 784	87 566
Sum anleggsmidler		696 521 116	720 562 969
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 013 608	2 080 784
Andre fordringer	8	1 070 663	1 562 499
Konsernfordringer	4	1 771 451	30 460 405
Sum fordringer		4 855 722	34 103 689
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	10		98 950
Sum investeringer			98 950
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		414 547	777 536
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		414 547	777 536
Sum omløpsmidler		5 270 269	34 980 175



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
SUM EIENDELER		701 791 385	755 543 143
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,7	16 324 800	16 324 800
Overkurs	2	27 279 200	27 279 200
Annen innskutt egenkapital	2	469 286 788	469 286 788
Sum innskutt egenkapital		512 890 788	512 890 788
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	41 348 190	49 001 589
Sum opptjent egenkapital		41 348 190	49 001 589
Sum egenkapital		554 238 978	561 892 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	17 161 718	19 426 744
Sum avsetninger for forpliktelser		17 161 718	19 426 744
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,5	115 000 000	149 780 465
Sum annen langsiktig gjeld		115 000 000	149 780 465
Sum langsiktig gjeld		132 161 718	169 207 209
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 177	4 482 707
Skyldig offentlige avgifter		492 757	
Kortsiktig konserngjeld	4	12 539 909	17 435 945
Annen kortsiktig gjeld	8	2 221 845	2 524 905
Sum kortsiktig gjeld		15 390 689	24 443 557
Sum gjeld		147 552 407	193 650 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		701 791 385	755 543 143



Balanse

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



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 713486

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 670 916
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CITYCON STORBYEN EIENDOM 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: 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: 27.08.2021

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 16.09.2021

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 992 670 916
CITYCON STORBYEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		121 969	
Leieinntekt		50 833 607	54 611 610
Annen driftsinntekt		194 737	263 552
Sum inntekter		51 150 314	54 875 162
Kostnader			
Varekostnad		435 397	
Avskrivning på varige driftsmidler	3	29 363 457	15 282 793
Annen driftskostnad	6	13 911 793	9 028 937
Sum kostnader		43 710 647	24 311 730
Driftsresultat		7 439 667	30 563 431
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap		280 620	
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	9	156 980	370 126
Annen renteinntekt		7 870	11 156
Annen finansinntekt		26	
Sum finansinntekter		445 495	381 282
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	5 195 907	5 123 726
Annen rentekostnad		2 376	8 133
Sum finanskostnader		5 198 283	5 131 859
Netto finans		-4 752 788	-4 750 577
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	1	508 141	5 660 866
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 178 738	20 151 989
Årsresultat		2 178 738	20 151 989
Årsresultat etter minoritetsinteresser		2 178 738	20 151 989
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	2,4	9 832 137	13 599 799
Overføringer annen egenkapital	2	-7 653 399	6 552 190



Sum overføringer og
disponeringer

2 178 738

20 151 989



Organisasjonsnr: 992 670 916
CITYCON STORBYEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3,5	45 749 169	45 749 169
Bygninger og annen fast eiendom	3,5	644 602 405	667 560 341
Bygg/anlegg under utførelse	3	5 763 827	6 646 417
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	361 932	519 476
Sum varige driftsmidler		696 477 332	720 475 403
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 784	87 566
Sum finansielle anleggsmidler		43 784	87 566
Sum anleggsmidler		696 521 116	720 562 969
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 013 608	2 080 784
Andre fordringer	8	1 070 663	1 562 499
Konsernfordringer	4	1 771 451	30 460 405
Sum fordringer		4 855 722	34 103 689
Investeringer			
Aksjer og andeler i foretak i samme konsern	10		98 950
Sum investeringer			98 950
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		414 547	777 536
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		414 547	777 536
Sum omløpsmidler		5 270 269	34 980 175
SUM EIENDELER		701 791 385	755 543 143
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,7	16 324 800	16 324 800
Overkurs	2	27 279 200	27 279 200
Annen innskutt egenkapital	2	469 286 788	469 286 788
Sum innskutt egenkapital		512 890 788	512 890 788
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	41 348 190	49 001 589
Sum opptjent egenkapital		41 348 190	49 001 589
Sum egenkapital		554 238 978	561 892 377
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	1	17 161 718	19 426 744
Sum avsetninger for forpliktelseser		17 161 718	19 426 744
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,5	115 000 000	149 780 465
Sum annen langsiktig gjeld		115 000 000	149 780 465
Sum langsiktig gjeld		132 161 718	169 207 209
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 177	4 482 707
Skyldig offentlige avgifter		492 757	
Kortsiktig konserngjeld	4	12 539 909	17 435 945
Annen kortsiktig gjeld	8	2 221 845	2 524 905
Sum kortsiktig gjeld		15 390 689	24 443 557
Sum gjeld		147 552 407	193 650 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		701 791 385	755 543 143



Organisasjonsnr: 992 670 916
CITYCON STORBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
Ordinære aksjer	13604.00	1200.00	16324800.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Citycon Norway AS	13604.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	13604.00	100.00%

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsregnskap 2020

for

Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnummer 992670916

Utarbeidet av:

Colliers Råd & Bokføring AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Bernt Ankersgt 17
1534 MOSS
Organisasjonsnr. 995102188

Assently: 0264aba65897623c922ff791a0dc24c8ed0c7d5d51020330cd1068f89b21e01ac1d03082db3a983f31f0a6c355bf6e0054e87444447e324927dc86e5a0d084ce



Citycon Storbyen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt		50 833 607	54 611 610
Salgsinntekt		121 969	0
Annen driftsinntekt		194 737	263 552
Sum driftsinntekter		51 150 314	54 875 162
Driftskostnader			
Varekostnad		435 397	0
Avskrivning på varige driftsmidler	3	29 363 457	15 282 793
Annen driftskostnad	6	13 911 793	9 028 937
Sum driftskostnader		43 710 647	24 311 730
DRIFTSRESULTAT		7 439 667	30 563 431
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		280 620	0
Renteinnt.fra foretak i samme konsern	9	156 980	370 126
Annen renteinntekt		7 870	11 156
Annen finansinntekt		26	0
Sum finansinntekter		445 495	381 282
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	9	5 195 907	5 123 726
Annen rentekostnad		2 376	8 133
Sum finanskostnader		5 198 283	5 131 859
NETTO FINANSPOSTER		(4 752 788)	(4 750 577)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		2 686 879	25 812 855
Skattekostnad på ordinært resultat	1	508 141	5 660 866
ORDINÆRT RESULTAT		2 178 738	20 151 989
Sum årsresultat		2 178 738	20 151 989
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag	2,4	9 832 137	13 599 799
Overføringer annen egenkapital	2	(7 653 399)	6 552 190
SUM OVERFØRINGER		2 178 738	20 151 989

Årsregnskap for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assently: 0264aba65897623c922ff791a0dc24c8ed0c7d5d51020330cd1068f89b21e01ac1d03082db3a983f31f0a6c355bf6e0054e87444447e324927dc86e5a0d084ce



Citycon Storbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3,5	45 749 169	45 749 169
Bygninger og annen fast eiendom	3,5	644 602 405	667 560 341
Bygg/anlegg under utførelse	3	5 763 827	6 646 417
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	3	361 932	519 476
Sum varige driftsmidler		696 477 332	720 475 403
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 784	87 566
Sum finansielle anleggsmidler		43 784	87 566
Sum anleggsmidler		696 521 116	720 562 969
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 013 608	2 080 784
Fordringer på konsernselskap	4	1 771 451	30 460 405
Andre fordringer	8	1 070 663	1 562 499
Aksjer og andeler i foretak i samme kons.	10	0	98 950
Bankinnskudd, kontanter o.l.		414 547	777 536
Sum omløpsmidler		5 270 269	34 980 175
SUM EIENDELER		701 791 385	755 543 143



Citycon Storbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,7	16 324 800	16 324 800
Overkurs	2	27 279 200	27 279 200
Annen innskutt egenkapital	2	469 286 788	469 286 788
Sum innskutt egenkapital		512 890 788	512 890 788
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	41 348 190	49 001 589
Sum opptjent egenkapital		41 348 190	49 001 589
Sum egenkapital		554 238 978	561 892 377
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	1	17 161 718	19 426 744
Sum avsetning for forpliktelser		17 161 718	19 426 744
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,5	115 000 000	149 780 465
Sum annen langsiktig gjeld		115 000 000	149 780 465
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 177	4 482 707
Skyldig offentlige avgifter		492 757	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	12 539 909	17 435 945
Annen kortsiktig gjeld	8	2 221 845	2 524 905
Sum kortsiktig gjeld		15 390 689	24 443 557
Sum gjeld		147 552 407	193 650 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		701 791 385	755 543 143

OSLO 26.08.2021

Ole Kristian Sjømæling Toft
Styrets lederJohan Gustaf Calner
Daglig leder / StyremedlemAlexander Bromnes
Styremedlem



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2020

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Storbyen som ligger i Roald Amundsensgate 36 i Sarpsborg 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 2020. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Oppføring av utsatt skattefordel på netto skattereduserende forskjeller som ikke er utlignet og underskudd til fremføring, er begrunnet med antatt fremtidig inntjening og mulighet for bruk av skattefordel som følge av konsernforhold. Utsatt skatt og skattefordel som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Noter for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assently: 0264aba65897623c922ff791a0dc24c8ed0c7d5d51020330cd1068f89b21e01ac1d03082db3a983f31f0a6c355bf6e0054e87444447e324927dc86e5a0d084ce



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2020

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte.

Selskapet er derved ikke forpliktet til å innføre ordning om obligatorisk tjenstepensjon.

Konsernforhold

Citycon Storbyen 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 Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assently: 0264aba65897623c922ff791a0dc24c8ed0c7d5d51020330cd1068f89b21e01ac1d03082db3a983f31f0a6c355bf6e0054e87444447e324927dc86e5a0d084ce



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2020

Note 1 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	2 773 167	3 835 841
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-2 265 026	1 825 025
Sum skattekostnad	508 141	5 660 866

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Resultat før skattekostnader	2 686 879	25 812 855
Permanente og andre forskjeller	-377 146	-81 648
Endring i midlertidige forskjeller	10 295 571	-8 295 567
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-12 605 304	-17 435 640
Årets skattegrunnlag	0	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2020	2019
+Driftsmidler inkl. goodwill	81 445 847	88 549 432
+Utestående fordringer	-3 438 034	-246 048
Sum positive skatteøkende forskjeller	81 445 847	88 549 432
Sum negative skatteøkende forskjeller	3 438 034	246 048
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	78 007 813	88 303 384
Balanseført utsatt skatt	17 161 718	19 426 744

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt	2020	2019
Resultat før skatt	2 686 879	25 812 855
22 % av resultat før skatt	591 113	5 678 828
Permanente forskjeller 22 %	-82 972	-17 963
Beregnet skattekostnad	508 141	5 660 866
Effektiv skattesats i %	19 %	22 %

Noter for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assently: 0264aba65897623c922f791a0dc24c8ed0c7d5d51020330cd1068f89b21e01ac1d03082db3a983f31f0a6c355bf6e0054e87444447e324927dc86e5a0d084ce



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2020

Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2020	16 324 800	27 279 200	469 286 788	49 001 589	561 892 377
Årets resultat				2 178 738	2 178 738
Avgitt konsernbidrag				-9 832 137	-9 832 137
Pr 31/12/2020	16 324 800	27 279 200	469 286 788	41 348 190	554 238 978
Pr 1/1/2019	16 324 800	27 279 200	469 286 788	42 449 399	555 340 188
Årets resultat*				6 552 190	6 552 190
Pr 31/12/2019	16 324 800	27 279 200	469 286 788	49 001 589	561 892 377

* For 2019 er mottatt / avgitt konsernbidrag inkludert i Årets resultat.

Fortsatt drift

I løpet av 2020 har COVID-19 spredt seg til store deler av verden, og har blitt erklært en pandemi. Myndighetene i Norge har iverksatt omfattende tiltak. I 2020 har de forretningsmessige implikasjonene av utbruddet vært begrenset ift selskapets driftsinntekter og resultat. Det foreligger fortsatt usikkerhet med hensyn til hvor lenge det vil vare og de langsiktige konsekvensene for selskapets fremtidige driftsinntekter og eiendommens verdi. Det vurderes til at det ikke er grunnlag for nedskrivning av eiendommens verdi pr 31.12.2020. Per dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Bygg/anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
2020					
Anskaffelseskost pr. 1/1	45 749 169	918 419 751	6 646 417	1 445 432	972 260 769
+ Tilgang	0	6 247 969	-882 590	0	5 365 379
Anskaffelseskost pr. 31/12	45 749 169	924 667 720	5 763 827	1 445 432	977 626 148
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	250 859 402	0	925 957	251 785 359
+ Ordinære avskrivninger	0	29 205 913	0	157 544	29 363 457
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	280 065 315	0	1 083 501	281 148 816
Balanseført verdi pr 31/12	45 749 169	644 602 405	5 763 827	361 932	696 477 332
2019					
Balanseført verdi pr. 1/1	45 749 169	676 315 885	6 856 109	140 184	729 061 347
Endring	0	-8 755 536	-209 692	379 284	-8 585 944
Balanseført verdi pr 31/12	45 749 169	667 560 349	6 646 417	519 468	720 475 403

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

Noter for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2020

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.

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2020	2019
Fordringer		
Konsernbank	1 897 850	30 410 405
Kundefordringer	-126 399	0
Sum fordringer	1 771 451	30 460 405
Gjeld		
Leverandørgjeld	-344 448	-25 835
Årets avsatte konsernbidrag	12 605 304	17 435 640
Annen kortsiktig gjeld	279 053	26 140
Annen langsiktig gjeld	115 000 000	149 780 465
Sum gjeld	127 539 909	167 216 410

Selskapet er solidarisk deltaker i Citycon Holding AS' konsernkontoavtale. Det løper ingen avtaler med banken om kreditt på hovedkonto (kassakredittavtale).

Note 5 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld	2020	2019
Langsiktig konsern gjeld	115 000 000	149 780 465
Sum	-115 000 000	-149 780 465

Bokført verdi av pantsatte verdier

	2020	2019
Tomt	45 749 169	45 749 169
Bygninger og annen fast eiendom	644 507 405	667 560 341
Sum	690 256 573	713 309 510

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



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2020

Note 6 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

Lønn og godtgjørelse

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

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret.

Lån til ansatte / nærstående

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

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

Revisor

Påløpt honorar til revisor: kr 56 563 ekskl. mva.

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 49 921 ekskl. mva.

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

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 13604 aksjer pålydende kr. 1 200 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr. 16 324 800

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Citycon Norway AS	998943078	13604	100,00 %

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.

Note 8 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2020	2019
Andre kortsiktige fordringer	40 378	29 000
Andre forskuddsbetalte kostnader	68 946	12 219
Påløpt leieinntekt	961 339	610 954
Mva	0	910 327
Sum andre fordringer	1 070 663	1 562 499
Forskudd fra kunder	7 530	7 408
Påløpte renter	996 265	1 257 744
Annen kortsiktig gjeld	1 218 050	1 259 752
Sum annen kortsiktig gjeld	2 221 845	2 524 905

Noter for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assentilly: 0264aba65897623c922ff791a0dc24c8ed0c7d5d51020330cd1068f89b21e01ac1d03082db3a983f31f0a6c355bf6e0054e87444447e324927dc86e5a0d084ce



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2020

Note 9 - 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	2020	2019
Konsernint. kostnader - innleid senterledelse	338 117	26 140
Gårdeiers andel felleskostnad	1 838 959	888 604
Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap	2 546 700	2 676 000
Renteinntekter, bank konsernkonto	-156 980	-370 126
Rentekostnad, konsernlån	5 202 051	5 123 726
Rentekostnad bank, konsernkonto	-6 144	0
Utleie av kontor/lager/parkering til datterselskap	-696 759	-503 639

Note 10 - Datterselskap og tilknyttet selskap

Selskapet har andel i følgende andre selskap:

	Balanse- ført verdi	Resultat 2020	Egenkapital 31.12.2020
Sameiet Sagahuset	0	-170 274	95

Noter for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assently: 0264aba65897623c922ff791a0dc24c8ed0c7d5d51020330cd1068f89b21e01ac1d03082db3a983f31f0a6c355bf6e0054e87444447e324927dc86e5a0d084ce



The following documents were signed Thursday, August 26, 2021



Citycon Storbyen Eiendom AS -
Årsregnskap 2020.PDF
(425232 byte)
SHA-512: b915f9fe34512887a099a5c0735a22f9edfb7
e321f88b203a7751f8e0c83a5b5146cd7a813e10d81892
8392199e7a1286a84619ca206e82406e481909cb1c6a2

The documents are signed by

8/26/2021 4:26:54 PM (CET)



Ole Kristian Sjørmøling Toft, Styrets leder

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

8/26/2021 4:34:07 PM (CET)



Alexander Bromnes, Styremedlem

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

8/26/2021 5:13:04 PM (CET)



Johan Gustaf Calner, Styremedlem

johan.calner@citycon.com
+4790026130
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



Citycon Storbyen Eiendom AS Årsregnskap 2020

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:
0264aba65897623c922f791a0dc24c6ed0c7d5d51020330cd1068f89b21e01ac1d03082db3a983f31f0a6c355bf6e0054e87444447e324927dc86e5a0d084
ce



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

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 Storbyen Eiendom AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Storbyen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap 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 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.

Ledelsens 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 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 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;



Building a better
working world

2

- ▶ vurderer 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 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 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 27. august 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristin Hagland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FD7A-21WZ4-XBUAV-Y782Y-T5X68-5PD7C



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

Serienummer: 9578-5992-4-2545274

IP: 51.175.xxx.xxx

2021-08-27 11:50:18Z



Penneo Dokumentnøkkel: FFD7A-21WZ4-XBUAV-Y782Y-T5X68-5PD7C

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>