



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 117 239
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORVBYEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Verkstedveien 1
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Kristian S. Toft
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 12.01.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	9	291 309	300 462
Annen driftsinntekt		1 007	1 124
Sum inntekter		292 316	301 586
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	6 924	6 924
Annen driftskostnad	6,9	-8 490	631 945
Sum kostnader		-1 566	638 869
Driftsresultat		293 882	-337 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		49	
Annen renteinntekt		202	243
Sum finansinntekter		251	243
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	171 354	1 977
Annen rentekostnad		189	252 790
Sum finanskostnader		171 543	254 767
Netto finans		-171 292	-254 524
Ordinært resultat før skattekostnad		122 590	-591 807
Skattekostnad på ordinært resultat	1	26 970	-74 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		95 620	-517 223
Årsresultat		95 620	-517 223
Årsresultat etter minoritetsinteresser		95 620	-517 223
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2	-299 803	-263 103
Overføringer annen egenkapital	2	395 423	-254 120
Sum overføringer og disponeringer		95 620	-517 223



Resultatregnskap

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



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	4 678	4 280
Sum immaterielle eiendeler		4 678	4 280
Varige driftsmidler			
Tomter	3,5	6 654 715	6 654 715
Bygninger og annen fast eiendom	3,5	229 283	236 207
Bygg/anlegg under utførelse	3	516 632	
Sum varige driftsmidler		7 400 630	6 890 922
Sum anleggsmidler		7 405 308	6 895 202
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		9 018	
Andre kortsiktige fordringer	8	114 202	
Konsernfordringer	4	721 675	337 312
Sum fordringer		844 895	337 312
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		78 575	1
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		78 575	1
Sum omløpsmidler		923 469	337 313
SUM EIENDELER		8 328 777	7 232 515

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Aksjekapital	2,7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	1 869 269	1 473 846
Sum opptjent egenkapital		1 869 269	1 473 846
Sum egenkapital		1 969 269	1 573 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,5	6 211 915	5 211 915
Sum annen langsiktig gjeld		6 211 915	5 211 915
Sum langsiktig gjeld		6 211 915	5 211 915
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	1	111 928	
Skyldig offentlige avgifter			462
Kortsiktig konserngjeld	4	35 666	
Annen kortsiktig gjeld	8		446 292
Sum kortsiktig gjeld		147 594	446 754
Sum gjeld		6 359 509	5 658 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 328 777	7 232 515



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 813597

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 117 239
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: TORVBYEN UTVIKLING AS
Forretningsadresse: Drammensveien 145
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole Kristian S. Toft
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 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, 14.10.2021

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: 929 117 239
TORVBYEN UTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	9	291 309	300 462
Annen driftsinntekt		1 007	1 124
Sum inntekter		292 316	301 586
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	6 924	6 924
Annen driftskostnad	6,9	-8 490	631 945
Sum kostnader		-1 566	638 869
Driftsresultat		293 882	-337 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		49	
Annen renteinntekt		202	243
Sum finansinntekter		251	243
Rentekostnad til foretak i samme konsern	9	171 354	1 977
Annen rentekostnad		189	252 790
Sum finanskostnader		171 543	254 767
Netto finans		-171 292	-254 524
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	1	26 970	-74 584
Ordinært resultat etter skattekostnad		95 620	-517 223
Årsresultat		95 620	-517 223
Årsresultat etter minoritetsinteresser		95 620	-517 223
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	2	-299 803	-263 103
Overføringer annen egenkapital	2	395 423	-254 120
Sum overføringer og disponeringer		95 620	-517 223



Organisasjonsnr: 929 117 239
TORVBYEN UTVIKLING AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	4 678	4 280
Sum immaterielle eiendeler		4 678	4 280
Varige driftsmidler			
Tomter	3,5	6 654 715	6 654 715
Bygninger og annen fast eiendom	3,5	229 283	236 207
Bygg/anlegg under utførelse	3	516 632	
Sum varige driftsmidler		7 400 630	6 890 922
Sum anleggsmidler		7 405 308	6 895 202
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		9 018	
Andre kortsiktige fordringer	8	114 202	
Konsernfordringer	4	721 675	337 312
Sum fordringer		844 895	337 312
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		78 575	1
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		78 575	1
Sum omløpsmidler		923 469	337 313
SUM EIENDELER		8 328 777	7 232 515
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	1 869 269	1 473 846
Sum opptjent egenkapital		1 869 269	1 473 846



Sum egenkapital		1 969 269	1 573 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,5	6 211 915	5 211 915
Sum annen langsiktig gjeld		6 211 915	5 211 915
Sum langsiktig gjeld		6 211 915	5 211 915
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	1	111 928	
Skyldig offentlige avgifter			462
Kortsiktig konserngjeld	4	35 666	
Annen kortsiktig gjeld	8		446 292
Sum kortsiktig gjeld		147 594	446 754
Sum gjeld		6 359 509	5 658 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 328 777	7 232 515



Organisasjonsnr: 929 117 239
TORVBYEN UTVIKLING 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	200.00	500.00	100000.00

<u>Aksjeeiere - fritekst</u>	<u>Antall</u>	<u>Eierandel</u>	<u>Aksjeklasse</u>
Citycon Norway AS	200.00	100.00%	Ordinære aksjer

<u>Sum</u>	<u>Sum antall</u>	<u>Sum eierandel</u>
	200.00	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

Torvbyen Utvikling AS

Organization number 929117239

Utarbeidet av:

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

Assently: a113ce01c2d384b2482a7d0ae1be6c33edbf6829cfae99efb46ac4da395f63049906eaa4a6caaae75c09ff0f857cf56bef5dc0ac60d451d0057530800611dad



Torvbyen Utvikling AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	9	291 309	300 462
Annen driftsinntekt		1 007	1 124
Sum driftsinntekter		292 316	301 586
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	3	6 924	6 924
Annen driftskostnad	6,9	(8 490)	631 945
Sum driftskostnader		(1 566)	638 869
DRIFTSRESULTAT		293 882	(337 283)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		49	0
Annen renteinntekt		202	243
Sum finansinntekter		251	243
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	9	171 354	1 977
Annen rentekostnad		189	252 790
Sum finanskostnader		171 543	254 767
NETTO FINANSPOSTER		(171 292)	(254 524)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		122 590	(591 807)
Skattekostnad på ordinært resultat			
830000 Betalbar skatt	1	111 928	0
830300 Skatt av konsernbidrag		(84 560)	(74 209)
833000 Endring i utsatt skattefordel		(398)	(375)
Sum Skattekostnad på ordinært resultat		26 970	(74 584)
ORDINÆRT RESULTAT		95 620	(517 223)
ÅRSRESULTAT		95 620	(517 223)
OVERF. OG DISPONERINGER			
Mottatt konsernbidrag	2	(299 803)	(263 103)
Overføringer annen egenkapital	2	395 423	(254 120)
SUM OVERF. OG DISP.		95 620	(517 223)

Årsregnskap for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: a113ce01c2d384b2482a7d0ae1be6c33ed1bfc629cfae99efb46ac4da395f63049906eaa4a6caaae75c09ff0f857cf56bef5dc0ac60d451d0057530800611dad



Torvbyen Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	1	4 678	4 280
Sum immaterielle eiendeler		4 678	4 280
Varige driftsmidler			
Tomter	3,5	6 654 715	6 654 715
Bygninger og annen fast eiendom	3,5	229 283	236 207
Bygg/anlegg under utførelse	3	516 632	0
Sum varige driftsmidler		7 400 630	6 890 922
Sum anleggsmidler		7 405 308	6 895 202
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		9 018	0
Fordringer på konsernselskap	4	721 675	337 312
Andre kortsiktige fordringer	8	114 202	0
Sum fordringer		844 895	337 312
Bankinnskudd, kontanter o.l.		78 575	1
Sum omløpsmidler		923 469	337 313
SUM EIENDELER		8 328 777	7 232 515

Årsregnskap for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: a113ce01c2d384b2482a7d0ae1be6c33edbf6829cfae99efb46ac4da395f63049906eaa4a6caaae75c09ff0f857cf56bef5dc0ac60d451d0057530800611dad



Torvbyen Utvikling AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	2,7	100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	2	1 869 269	1 473 846
Sum opptjent egenkapital		1 869 269	1 473 846
Sum egenkapital		1 969 269	1 573 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,5	6 211 915	5 211 915
Sum annen langsiktig gjeld		6 211 915	5 211 915
Sum langsiktig gjeld		6 211 915	5 211 915
Kortsiktig gjeld			
Betalbar skatt	1	111 928	0
Skyldig offentlige avgifter		0	462
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	35 666	0
Annen kortsiktig gjeld	8	0	446 292
Sum kortsiktig gjeld		147 594	446 754
Sum gjeld		6 359 509	5 658 669
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 328 777	7 232 515

MOSS 26.08.2021

Ole Kristian Sjømæling Toft
Styrets leder

Alexander Bromnes
Styremedlem

Johan Gustaf Calner
Styremedlem



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2020

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Stovner Senter som ligger på Stovner i Oslo kommune. Selskapets forretningskontor er i Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo Kommune.

Regnskapsprinsipper

Alle tall er oppgitt i hele norske kroner, regnskap er avlagt for perioden 01.01 - 31.12

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Varige driftsmidler

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

Datterselskaper

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

Fordringer

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

Inntektsføringer

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

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 2019. 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 Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: a113ce01c2d384b2482a7d0ae1be6c33edbf629cf99efb46ac4da395f63049906eaa4a6caaa75c09f0f857cf56bef5dc0ac60d451d0057530800611dad



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2020

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte.

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

Konsernforhold

Torvbyen Utvikling AS inngår i konsernregnskapet til Sektor Portefølje II AS. Konsolidering er gjennomført av Citycon Norway AS, og konsernregnskap kan utleveres ved henvendelse til Citycon Norway AS, Verkstedveien 1, 0277 Oslo.

Pr 31.12.2019 var eier av Sektor Portefølje II AS; 20% Citycon Norway AS, 80% Partners Group Retail Norway.

I februar 2020 kjøpte Citycon Norway AS aksjer i Sektor Portefølje II AS slik at de nå eier 100%.

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: a113ce01c2d384b2482a7d0ae1be6c33e1bfc629cfae99efb46ac4da395f63049906eaa4a6caaae75c09ff0f857cf56bef5dc0ac60d451d0057530800611dad



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2020

Note 1 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
Betalbar skatt	111 928	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	-84 560	-74 209
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-398	-375
Sum skattekostnad	26 970	-74 584

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2020	2019
Resultat før skattekostnader	122 590	-591 807
Permanente og andre forskjeller	0	252 789
Endring i midlertidige forskjeller	1 811	1 706
Mottatt konsernbidrag	384 363	337 312
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-0	0
Årets skattegrunnlag	508 764	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2020	2019
+Driftsmidler inkl. goodwill	-21 267	-19 456
Sum negative skatteøkende forskjeller	21 267	19 456
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	-21 267	-19 456
Balanseført utsatt skattefordel	4 678	4 280

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt	2020	2019
Resultat før skatt	122 590	-591 807
22 % av resultat før skatt	26 970	-130 198
Permanente forskjeller 22 %	0	58 141
Beregnet skattekostnad	26 970	-74 584
Effektiv skattesats i %	22 %	13 %

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: a113ce01c2d384b2482a7d0ae1be6c33ed1bfc629cfae99efb46ac4da395f63049906eaa4a6caaae75c09ff0f857cf56bef5dc0ac60d451d0057530800611dad



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2020

Note 2 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2020	100 000	0	0	1 473 846	1 573 846
Årets resultat				95 620	95 620
Mottatt konsernbidrag				299 803	299 803
Pr 31/12/2020	100 000	0	0	1 869 269	1 969 269
Pr 1/1/2019	0	0	0	0	0
Årets resultat*				-254 120	-254 120
Andre EK transaksjoner	100 000	0		1 727 965	1 827 965
Pr 31/12/2019	100 000	0	0	1 473 846	1 573 846

* 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 styregodkjenning av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: a113ce01c2d384b2482a7d0ae1be6c33e1bfc629cfae99efb46ac4da395f63049906eaa4a6caaae75c09ff0f857cf56bef5dc0ac60d451d0057530800611dad



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2020

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Bygg/anlegg under utførelse	Sum
2020				
Anskaffelseskost pr. 1/1	6 654 715	346 162	0	7 000 877
+ Tilgang	0	0	516 632	516 632
Anskaffelseskost pr. 31/12	6 654 715	346 162	516 632	7 517 509
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	109 955	0	109 955
+ Ordinære avskrivninger	0	6 924	0	6 924
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	116 879	0	116 879
Balanseført verdi pr 31/12	6 654 715	229 283	516 632	7 400 630
2019				
Balanseført verdi pr. 1/1	0	0	0	0
Endring	6 654 715	236 207	0	6 890 922
Balanseført verdi pr 31/12	6 654 715	236 207	0	6 890 922

Avskrivningssatser

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



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2020

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2020	2019
Fordringer		
Kundefordringer	337 312	337 312
Årets mottatte konsernbidrag	384 363	0
Sum fordringer	721 675	337 312
Gjeld		
Konsernbank	0	441 754
Annen kortsiktig gjeld	35 666	0
Annen langsiktig gjeld	6 211 915	5 211 915
Sum gjeld	6 247 581	5 653 669

Selskapet er solidarisk deltaker i Citycon Holding AS' konsernkontoavtale. Det løper ingen avtaler med banken om kreditt på hovedkonto (kassakredittavtale). Rentenivå på konsernmellomværende er lik 3,557% regnskapspostene

Note 5 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld	2020	2019
Langsiktig konsern gjeld	6 211 915	5 211 915
Sum	-6 211 915	-5 211 915

Bokført verdi av pantsatte verdier

	2020	2019
Tomt	6 654 715	6 654 715
Bygninger og annen fast eiendom	229 283	236 207
Sum	6 883 998	6 890 922

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

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: a113ce01c2d384b2482a7d0ae1be6c33e1bfc629cfae99efb46ac4da395f63049906eaa4a6caaae75c09ff0f857cf56bef5dc0ac60d451d0057530800611dad



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2020

Note 6 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, 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 56 239 ekskl. mva.
Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 56 239 ekskl. mva.
Kostnadsført honorar for andre tjenester fra revisor: kr 0 ekskl. mva.

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 200 aksjer pålydende kr. 500 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr. 100 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Citycon Norway AS	998943078	200	100,00 %

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.

Note 8 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2020	2019
Mva	114 202	0
Sum andre fordringer	114 202	0
Annen påløpt kostnad	0	4 538
Sum annen kortsiktig gjeld	0	4 538

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: a113ce01c2d384b2482a7d0ae1be6c33e1bfc629cfae99efb46ac4da395f63049906eaa4a6caaae75c09ff0f857cf56bef5dc0ac60d451d0057530800611dad



Torvbyen Utvikling AS

Noter 2020

Note 9 - Nærstående parter

Selskapet har transaksjoner med andre 100% eide selskaper i konsernet Sektor Portefølje II AS. 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
Konsernt. kostnader - innleid senterledelse	10 253	0
Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap	12 000	0
Renteinntekter, bank konsernkonto	-49	0
Rentekostnad, konsernlån	66 473	-65 789
Rentekostnad bank, konsernkonto	4 799	67 766

Noter for Torvbyen Utvikling AS

Organisasjonsnr. 929117239

Assently: a113ce01c2d384b2482a7d0ae1be6c33edbf6829cfae99efb46ac4da395f63049906eaa4a6caaae75c09ff0f857cf56bef5dc0ac60d451d0057530800611dad



The following documents were signed Thursday, August 26, 2021



Torvbyen Utvikling AS 2020- Årsregnskap
2020.pdf
(376167 byte)
SHA-512: ca7f413bedc7fc8092f5b81903f05fd15940b
114402385fb3aaf687fd7f68d03ecfa300f7b0dba6b350
20c5a06c69cd6813fc91ed9fc344cb9b178c0ae34874a

The documents are signed by

8/26/2021 4:36:07 PM (CET)



Ole Kristian Sjørmøling Toft, Styrets leder

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

8/26/2021 4:38:32 PM (CET)



Alexander Bromnes, Styremedlem

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

8/26/2021 5:08:04 PM (CET)



Johan Gustaf Calner, Styremedlem

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



Signature is certified by Assently



Torvbyen Utvikling AS 2020 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:
a113ce01c2d384b2482a7d0ae1be6c33edbf629cfae99efb46ac4da395f63049906eaa4a6caee75c09ff0ff857cf56be5dc0ac60d451d0057530800811dad



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 Torvbyen Utvikling AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torvbyen Utvikling 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 avvike 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: SW48F-A5EDV-4KFKH-G7CKF-X5FEE-NZCF



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: SWA8F-A5EDV-4KFKH-G7CKF-X5FEE-N2C7F

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>