



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	980 145 255
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CITYCON HERKULES EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Verkstedveien 1 0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	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:	Tobias Nordbäck
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 01.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	393 634
Leieinntekt		113 791 090	103 155 868
Annen driftsinntekt		1 317 708	14 114 326
Sum inntekter		115 108 799	117 663 828
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	23 510 943	23 738 866
Annen driftskostnad	2, 3	8 493 807	7 033 448
Sum kostnader		32 004 750	30 772 313
Driftsresultat		83 104 049	86 891 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 396 171	410 632
Annen renteinntekt		62 026	9 011
Annen finansinntekt		43	5 407
Sum finansinntekter		3 458 241	425 050
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	22 502	666 573
Annen rentekostnad		-62 709	135 604
Annen finanskostnad		23 729	5 997
Sum finanskostnader		-16 478	808 174
Netto finans		3 474 719	-383 124
Resultat før skattekostnad		86 578 768	86 508 391
Skattekostnad	5, 6	19 047 329	19 031 846
Årsresultat		67 531 439	67 476 544
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	7	73 109 038	72 248 983
Annen egenkapital	7	-5 577 599	-4 772 438
Sum overføringer og disponeringer		67 531 439	67 476 545



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter	1	88 290 394	88 290 394
Bygninger og annen fast eiendom	1	601 318 611	615 918 243
Bygg/anlegg under utførelse	1	34 749 425	37 111 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		724 358 430	741 319 950
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	68 000 000	0
Andre langsiktige fordringer		1 737 532	1 527 880
Sum finansielle anleggsmidler		69 737 532	1 527 880
Sum anleggsmidler		794 095 961	742 847 830
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 900 832	2 266 117
Andre kortsiktige fordringer		5 186 524	20 636 261
Konsernfordringer	4	36 522 775	31 588 075
Sum fordringer		43 610 130	54 490 453
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		43 610 130	54 490 453



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
SUM EIENDELER		837 706 092	797 338 283
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	120 000 000	120 000 000
Overkurs	7	446 212 978	446 212 978
Sum innskutt egenkapital		566 212 978	566 212 978
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	24 285 499	29 863 098
Sum opptjent egenkapital		24 285 499	29 863 098
Sum egenkapital		590 498 477	596 076 076
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	35 939 689	37 512 858
Sum avsetninger for forpliktelser		35 939 689	37 512 858
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 10	0	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	2 000 000
Sum langsiktig gjeld		35 939 689	39 512 858
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 283 785	65 515 822
Betalbar skatt	5, 6	0	90 151
Skyldige offentlige avgifter		2 724 702	1 844 790
Kortsiktig konserngjeld	4	93 729 536	92 666 600
Annen kortsiktig gjeld		1 529 902	1 631 987
Sum kortsiktig gjeld		211 267 926	161 749 349
Sum gjeld		247 207 615	201 262 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		837 706 092	797 338 283



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 682357

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 145 255
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CITYCON HERKULES EIENDOM AS
Forretningsadresse: Verkstedveien 1
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: 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: Tobias Nordbäck
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 29.07.2024



Organisasjonsnr: 980 145 255
CITYCON HERKULES EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		0	393 634
Leieinntekt		113 791 090	103 155 868
Annen driftsinntekt		1 317 708	14 114 326
Sum inntekter		115 108 799	117 663 828
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	23 510 943	23 738 866
Annen driftskostnad	2, 3	8 493 807	7 033 448
Sum kostnader		32 004 750	30 772 313
Driftsresultat		83 104 049	86 891 515
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 396 171	410 632
Annen renteinntekt		62 026	9 011
Annen finansinntekt		43	5 407
Sum finansinntekter		3 458 241	425 050
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	22 502	666 573
Annen rentekostnad		-62 709	135 604
Annen finanskostnad		23 729	5 997
Sum finanskostnader		-16 478	808 174
Netto finans		3 474 719	-383 124
Resultat før skattekostnad		86 578 768	86 508 391
Skattekostnad	5, 6	19 047 329	19 031 846
Årsresultat		67 531 439	67 476 544
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	7	73 109 038	72 248 983
Annen egenkapital	7	-5 577 599	-4 772 438
Sum overføringer og disponeringer		67 531 439	67 476 545



Organisasjonsnr: 980 145 255
CITYCON HERKULES EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter	1	88 290 394	88 290 394
Bygninger og annen fast eiendom	1	601 318 611	615 918 243
Bygg/anlegg under utførelse	1	34 749 425	37 111 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		724 358 430	741 319 950
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	68 000 000	0
Andre langsiktige fordringer		1 737 532	1 527 880
Sum finansielle anleggsmidler		69 737 532	1 527 880
Sum anleggsmidler		794 095 961	742 847 830
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 900 832	2 266 117
Andre kortsiktige fordringer		5 186 524	20 636 261
Konsernfordringer	4	36 522 775	31 588 075
Sum fordringer		43 610 130	54 490 453
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		43 610 130	54 490 453
SUM EIENDELER		837 706 092	797 338 283
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	120 000 000	120 000 000
Overkurs	7	446 212 978	446 212 978
Sum innskutt egenkapital		566 212 978	566 212 978
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	24 285 499	29 863 098
Sum opptjent egenkapital		24 285 499	29 863 098
Sum egenkapital		590 498 477	596 076 076
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5, 6	35 939 689	37 512 858
Sum avsetninger for forpliktelse		35 939 689	37 512 858
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 10	0	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	2 000 000
Sum langsiktig gjeld		35 939 689	39 512 858
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 283 785	65 515 822
Betalbar skatt	5, 6	0	90 151
Skyldige offentlige avgifter		2 724 702	1 844 790
Kortsiktig konserngjeld	4	93 729 536	92 666 600
Annen kortsiktig gjeld		1 529 902	1 631 987
Sum kortsiktig gjeld		211 267 926	161 749 349
Sum gjeld		247 207 615	201 262 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		837 706 092	797 338 283



Organisasjonsnr: 980 145 255
CITYCON HERKULES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for alminnelige foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt 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. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskosntad. Konsernforhold Citycon Herkules Eiendom AS inngår i konsernsregnskapet til Citycon Oyj. Konsolidering er gjennomført av Citycon Oyj, og konsernregnskap kan utleveres ved henvendelse til Citycon Norway AS, Verkstedveien 1, 0277 Oslo. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp

Note



1

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	951593509.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	6549423.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	958142932.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	233784503.00	0.00
<u>Balansført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	724358429.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	23510943.00	0.00

Anskaffelseskost - balansførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

4

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Nei

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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



104522775.00 31588075.00

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Annen langsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets
0.00 2000000.00

Kortsiktig gjeld

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets
93729536.00 92666600.00

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

Pantstillelse Beløp

Garantier Beløp

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Citycons norske konsernlån bruker en flytende rente på 3 måneders NIBOR + margin. Marginen mellom Citycon Holding AS og Citycon Norway AS er 2,075 % og mellom Citycon Norway AS og alle eiendomsselskaper 2,150 %. i 2023 var NIBOR pr kvartal bundet til Citycons norske konsernlån mellom 3,26 % og 4,73 %.

Note

Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

Mer om fordringer

Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

Mer om finansielle instrumenter

Beskrivelse av finansielle derivater

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

8

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirsenet, 7462 Trondheim

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Citycon Herkules Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Herkules Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

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 konklusjon 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 om årsberetningen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og 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 eller ikke inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav, er vi pålagt å rapportere det.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende, og vi mener at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for



Building a better
working world

årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Trondheim, 15. juli 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning - Citycon Herkules Eiendom AS 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Pemneo Dokumentnøkkel: 7E0M3-4YJ7K-ZDM1E-3E6TH-3GYU-VEAVZ



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."

Ronæss, Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-07-15 15:22:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7EOM3-4YJK-ZDM1E-3E6TH-3GYU-VEAVZ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap for
CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980145255
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023

Assently: af37e6ca2170a1b383e1bfb18056e9f8ab8c7cb8f3ed4e40d5fc917720ef67241b504f83f17ce7a646027c3788e0dc107f56e067d7d3f7089b4fd4a8331ce927



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	393 634
Leieinntekt		113 791 090	103 155 868
Annen driftsinntekt		1 317 708	14 114 326
Sum driftsinntekter		115 108 799	117 663 828
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	-23 510 943	-23 738 866
Annen driftskostnad	2, 3	-8 493 807	-7 033 448
Sum driftskostnader		-32 004 750	-30 772 313
Driftsresultat		83 104 049	86 891 515
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 396 171	410 632
Annen renteinntekt		62 026	9 011
Annen finansinntekt		43	5 407
Sum finansinntekter		3 458 241	425 050
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-22 502	-666 573
Annen rentekostnad		62 709	-135 604
Annen finanskostnad		-23 729	-5 997
Sum finanskostnader		16 478	-808 174
Netto finans		3 474 719	-383 124
Resultat før skattekostnad		86 578 768	86 508 391
Skattekostnad	5, 6	-19 047 329	-19 031 846
Årsresultat		67 531 439	67 476 544
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag	7	73 109 038	72 248 983
Annen egenkapital	7	-5 577 599	-4 772 438
Sum overføringer		67 531 439	67 476 544



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	1	88 290 394	88 290 394
Bygninger og annen fast eiendom	1	601 318 611	615 918 243
Bygg/anlegg under utførelse	1	34 749 425	37 111 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		724 358 430	741 319 950
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	68 000 000	0
Andre langsiktige fordringer		1 737 532	1 527 880
Sum finansielle anleggsmidler		69 737 532	1 527 880
Sum anleggsmidler		794 095 961	742 847 830
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 900 832	2 266 117
Kortsiktige konsernfordringer	4	36 522 775	31 588 075
Andre kortsiktige fordringer		5 186 524	20 636 261
Sum fordringer		43 610 130	54 490 453
Sum omløpsmidler		43 610 130	54 490 453
SUM EIENDELER		837 706 092	797 338 283



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	120 000 000	120 000 000
Overkurs	7	446 212 978	446 212 978
Sum innskutt egenkapital		566 212 978	566 212 978
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	24 285 499	29 863 098
Sum opptjent egenkapital		24 285 499	29 863 098
Sum egenkapital		590 498 477	596 076 076
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	5, 6	35 939 689	37 512 858
Sum avsetning for forpliktelser		35 939 689	37 512 858
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 10	0	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 283 785	65 515 822
Betalbar skatt	5, 6	0	90 151
Skyldige offentlige avgifter		2 724 702	1 844 790
Kortsiktig konserngjeld	4	93 729 536	92 666 600
Annen kortsiktig gjeld		1 529 902	1 631 987
Sum kortsiktig gjeld		211 267 926	161 749 349
Sum gjeld		247 207 615	201 262 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		837 706 092	797 338 283

Oslo, 30.06.2024

Anette Stillesby
styrets leder

Håkon Tuv Dalland
styremedlem / daglig leder

Bent Rosenberg
styremedlem



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for alminnelige foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt 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.

Forørig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskosntad.

Konsernforhold

Citycon Herkules Eiendom AS inngår i konsernsregnskapet til Citycon Oyj. Konsolidering er gjennomført av Citycon Oyj, og konsernregnskap kan utleveres ved henvendelse til Citycon Norway AS, Verkstedveien 1, 0277 Oslo.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	951 593 509
Tilgang i året	6 549 423
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	958 142 932
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-233 784 503
Balanseført verdi per 31.12.	724 358 429
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	23 510 943

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	133 583	45 066
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	133 583	45 066



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	104 522 775	31 588 075

Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	2 000 000

Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	93 729 536	92 666 600

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Citycons norske konsernlån bruker en flytende rente på 3 måneders NIBOR + margin. Marginen mellom Citycon Holding AS og Citycon Norway AS er 2,075 % og mellom Citycon Norway AS og alle eiendomsselskaper 2,150 %.
i 2023 var NIBOR pr kvartal bundet til Citycons norske konsernlån mellom 3,26 % og 4,73 %.

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	20 620 498	20 377 918
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 573 169	-1 346 072
Skattekostnad	19 047 329	19 031 846
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	86 578 768	86 508 391
+/- Endring i midlertidige forskjeller	7 150 768	6 118 510
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-93 729 536	-92 626 901
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	20 620 498	20 377 918
Betalbar skatt på konsernbidrag	-20 620 498	20 377 918

Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.
Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	172 268 483	165 025 581	7 242 902
Omløpsmidler	-62 020	-308 581	246 561
Gevinst- og tapskonto	-1 693 472	-1 354 778	-338 694
Netto forskjeller	170 512 991	163 362 223	7 150 768
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	170 512 991	163 362 223	7 150 768
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	37 512 858	35 939 689	1 573 169



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	120 000 000	446 212 978	29 863 098	596 076 076
Årsresultat	0	0	67 531 439	67 531 439
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-73 109 038	-73 109 038
Egenkapital 31.12.2023	120 000 000	446 212 978	24 285 499	590 498 477

Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100 000	1 200	120 000 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Citycon Norway AS	100 000	100,00	Ordinære

Note 10 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2023	2022
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	689 609 005	704 208 637
Sum balanseført verdi	689 609 005	704 208 637

Mer om pantstillelser og garantier

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



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	86 578 768	86 508 391
- Periodens betalte skatt	90 151	0
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler	0	-12 891 447
+ Ordinære avskrivninger	23 510 943	23 738 866
+/- Endring i kundefordringer	365 285	-795 483
+/- Endring i leverandørgjeld	47 767 963	58 346 988
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	11 253 168	-42 912 736
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	169 385 976	111 994 577
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	6 549 423	15 841 252
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	68 209 652	1 325 491
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-74 759 075	-17 166 743
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	2 000 000	30 000 000
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-92 626 901	-64 827 834
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-94 626 901	-94 827 834
= Netto endring i kontanter mv	0	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	0	0
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	0	0



Årsberetning for 980145255 CITYCON HERKULES EIENDOM AS

Virksomhetens art og hvor den drives

Selskapet eier og driver utleie av Herkules kjøpesenter som ligger i Ulefossveien 32 i Skien kommune. Selskapets forretningskontor er i Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo Kommune.

Selskapets virksomhet er kjøp, ledelse, forvaltning og utvikling av fast eiendom, herunder deltagelse i andre selskaper.

Rettvisende oversikt over utvikling, resultat og stilling

	2023	2022	2021
Driftsinntekter	115 108 799	117 663 828	98 005 170
Driftsresultat	83 104 049	86 891 515	58 975 661
Årsresultat	67 531 439	67 476 544	45 769 385
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021.
Balansesum	837 706 092	797 338 283	748 547 995
Egenkapital	590 498 477	596 076 076	600 848 514
Egenkapitalprosent	70,5%	74,8%	80,3%

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra kr 117 663 828 i fjor til kr 115 108 799 i år, en endring på -2,2 %. Årsresultatet ble kr 67 531 439 mot kr 67 476 544 i fjor, en endring på 0,08 %.

Årets resultat er i henhold til forventet og planlagt utvikling.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det framlagte årsregnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede.

Styret ser ikke forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko. Omsetningen på Herkules kjøpesenter er endret fra kr 1 221 mill i 2022 til kr 1.327 mill i 2023. Leieinntektene for Citycon Herkules Eiendom AS ble i 2023 kr 113,79 mill, hvilket er en endring på kr 11,1 mill. I dagens marked er selskapet tilfreds med leietakersituasjonen og har på eksisterende kontrakter en gjenværende leietid på 2,9 år. Antatt leieverdi av ledige lokaler i % av brutto leienivå er 1,8%.

Selskapet anser egenkapitalandelen på 70,5 % som innenfor det intervallet som selskapets ledelse anser som akseptabelt.

Det er styrets oppfatning at årsregnskapet gir ett rettvisende bilde av selskapets eierandeler og gjeld, finansiell stilling og resultat.

Likviditet

Selskapet er en del av Citycons konsernkontoordning og er dermed sikret likviditet gjennom denne.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter, og har ikke hatt slike aktiviteter i regnskapsåret.



Arbeidsmiljø, likestilling og diskriminering

Det er styrets vurdering at det ikke er behov for å iverksette særskilte tiltak for å fremme formålet i likestillings- og diskrimineringsloven.

Styreforsikring

Det er tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder for deres mulige erstatningsansvar overfor foretaket og tredjepersoner. Forsikringen dekker det rettslige erstatningsansvar styret eller styremedlemmet kan pådra seg under utøvelsen av styreverv, samt ansvaret som daglig leder kan pådra seg i rollen som daglig leder. Forsikringssummen er på inntil femten millioner euro.

Miljørapport

Styret er ikke kjent med at virksomheten medfører noen risiko for forurensing av det ytre miljø. Selskapet påvirker det ytre miljø gjennom bygging og drift av fast eiendom. Energieffektivisering og avfallshåndtering er en integrert del av virksomheten, både av miljømessige og kommersielle grunner, og virksomheten har forpliktet seg til internasjonale standarder som Breeam Nor, Breeam Nor in Use og ISO 14001. Selskapet har løpende fokus på måling og registrering av energiforbruk, transport, kildesortering og avfallshåndtering, vannforbruk og IK/HMS-forhold.

Redegjørelse etter åpenhetsloven om aktsomhetsvurderinger

Styret henviser til redegjørelse publisert her: www.citycon.com/no/baerekraft/lokalsamfunn

Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 67 531 439:

Avgitt konsernbidrag	73 109 038
Overføring annen egenkapital	-5 577 599
Totalt	67 531 439

Oslo, 30.06.2024

For CITYCON HERKULES EIENDOM AS

Anette Stillesby, styrets leder
Håkon Tuv Dalland, styremedlem / daglig leder
Bent Rosenberg, styremedlem



The following documents were signed Thursday, July 4, 2024



Årsoppgjør 2023 - CITYCON HERKULES
EIENDOM AS (04.07.2024 11_27).pdf
(413070 byte)
SHA-512: a9ae974ca11d42a73f080d580aad32b189896
3dadcb689717f320f4c03cacb35f7bb3a1822fc5d325d7
0f425f4f4c0ba88fda411f41aa26b1d8c2fc7d42d4779

Signatures

7/4/2024 1:12:48 PM (CET)



Anette Stillesby, Citycon Norway AS

anette.stillesby@citycon.com
+4795184913
Signed with SMS

7/4/2024 1:43:20 PM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Citycon Norway AS

haakon.dalland@citycon.com
+4741650605
Signed with SMS

7/4/2024 2:42:05 PM (CET)



Bent Rosenberg, Citycon Senterdrift AS

bent.rosenberg@citycon.com
+4790060027
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



Financial Statements 2023 CITYCON HERKULES EIENDOM AS

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:
af37e6ca2170a1b383e1b1bf18056e9f8ab8c7cb6f3ed4e40d5fc917720ef67241b504f831f7ca7a646027c3788e0dc107f56e067d7d3f7089b4fd4a8331ce927



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.



Årsregnskap for
CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980145255
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		0	393 634
Leieinntekt		113 791 090	103 155 868
Annen driftsinntekt		1 317 708	14 114 326
Sum driftsinntekter		115 108 799	117 663 828
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler	1	-23 510 943	-23 738 866
Annen driftskostnad	2, 3	-8 493 807	-7 033 448
Sum driftskostnader		-32 004 750	-30 772 313
Driftsresultat		83 104 049	86 891 515
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 396 171	410 632
Annen renteinntekt		62 026	9 011
Annen finansinntekt		43	5 407
Sum finansinntekter		3 458 241	425 050
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	4	-22 502	-666 573
Annen rentekostnad		62 709	-135 604
Annen finanskostnad		-23 729	-5 997
Sum finanskostnader		16 478	-808 174
Netto finans		3 474 719	-383 124
Resultat før skattekostnad		86 578 768	86 508 391
Skattekostnad	5, 6	-19 047 329	-19 031 846
Årsresultat		67 531 439	67 476 544
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag	7	73 109 038	72 248 983
Annen egenkapital	7	-5 577 599	-4 772 438
Sum overføringer		67 531 439	67 476 544



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	1	88 290 394	88 290 394
Bygninger og annen fast eiendom	1	601 318 611	615 918 243
Bygg/anlegg under utførelse	1	34 749 425	37 111 313
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		724 358 430	741 319 950
Finansielle anleggsmidler			
Lån til foretak i samme konsern	4, 8	68 000 000	0
Andre langsiktige fordringer		1 737 532	1 527 880
Sum finansielle anleggsmidler		69 737 532	1 527 880
Sum anleggsmidler		794 095 961	742 847 830
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		1 900 832	2 266 117
Kortsiktige konsernfordringer	4	36 522 775	31 588 075
Andre kortsiktige fordringer		5 186 524	20 636 261
Sum fordringer		43 610 130	54 490 453
Sum omløpsmidler		43 610 130	54 490 453
SUM EIENDELER		837 706 092	797 338 283



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7, 9	120 000 000	120 000 000
Overkurs	7	446 212 978	446 212 978
Sum innskutt egenkapital		566 212 978	566 212 978
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	24 285 499	29 863 098
Sum opptjent egenkapital		24 285 499	29 863 098
Sum egenkapital		590 498 477	596 076 076
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	5, 6	35 939 689	37 512 858
Sum avsetning for forpliktelser		35 939 689	37 512 858
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 10	0	2 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	2 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 283 785	65 515 822
Betalbar skatt	5, 6	0	90 151
Skyldige offentlige avgifter		2 724 702	1 844 790
Kortsiktig konserngjeld	4	93 729 536	92 666 600
Annen kortsiktig gjeld		1 529 902	1 631 987
Sum kortsiktig gjeld		211 267 926	161 749 349
Sum gjeld		247 207 615	201 262 207
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		837 706 092	797 338 283

Oslo, 30.06.2024

Anette Stillesby
styrets leder

Håkon Tuv Dalland
styremedlem / daglig leder

Bent Rosenberg
styremedlem



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for alminnelige foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt 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.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskosnad.

Konsernforhold

Citycon Herkules Eiendom AS inngår i konsernsregnskapet til Citycon Oyj. Konsolidering er gjennomført av Citycon Oyj, og konsernregnskap kan utleveres ved henvendelse til Citycon Norway AS, Verkstedveien 1, 0277 Oslo.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	951 593 509
Tilgang i året	6 549 423
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	958 142 932
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-233 784 503
Balanseført verdi per 31.12.	724 358 429
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	23 510 943

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Revisjon

Godtgjørelse til revisor	2023	2022
Revisjon	133 583	45 066
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	133 583	45 066



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	104 522 775	31 588 075

Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	0	2 000 000

Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	93 729 536	92 666 600

Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Citycons norske konsernlån bruker en flytende rente på 3 måneders NIBOR + margin. Marginen mellom Citycon Holding AS og Citycon Norway AS er 2,075 % og mellom Citycon Norway AS og alle eiendomsselskaper 2,150 %.
i 2023 var NIBOR pr kvartal bundet til Citycons norske konsernlån mellom 3,26 % og 4,73 %.

Note 5 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	20 620 498	20 377 918
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-1 573 169	-1 346 072
Skattekostnad	19 047 329	19 031 846
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	86 578 768	86 508 391
+/- Endring i midlertidige forskjeller	7 150 768	6 118 510
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-93 729 536	-92 626 901
Skattepliktig inntekt	0	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	20 620 498	20 377 918
Betalbar skatt på konsernbidrag	-20 620 498	20 377 918

Note 6 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.
Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2023	31.12.2023	Endring
Anleggsmidler	172 268 483	165 025 581	7 242 902
Omløpsmidler	-62 020	-308 581	246 561
Gevinst- og tapskonto	-1 693 472	-1 354 778	-338 694
Netto forskjeller	170 512 991	163 362 223	7 150 768
Sum midlertidige forskjeller som påvirker betalbar skatt	170 512 991	163 362 223	7 150 768
Utsatt skatt 31.12.2023 basert på 22 %	37 512 858	35 939 689	1 573 169



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Note 7 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	120 000 000	446 212 978	29 863 098	596 076 076
Årsresultat	0	0	67 531 439	67 531 439
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-73 109 038	-73 109 038
Egenkapital 31.12.2023	120 000 000	446 212 978	24 285 499	590 498 477

Note 8 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 9 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100 000	1 200	120 000 000

Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Citycon Norway AS	100 000	100,00	Ordinære

Note 10 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2023	2022
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	689 609 005	704 208 637
Sum balanseført verdi	689 609 005	704 208 637

Mer om pantstillelser og garantier

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



CITYCON HERKULES EIENDOM AS
980 145 255

Kontantstrømoppstilling

	2023	2022
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	86 578 768	86 508 391
- Periodens betalte skatt	90 151	0
+ Tap / - Vinning ved salg av anleggsmidler	0	-12 891 447
+ Ordinære avskrivninger	23 510 943	23 738 866
+/- Endring i kundefordringer	365 285	-795 483
+/- Endring i leverandørgjeld	47 767 963	58 346 988
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	11 253 168	-42 912 736
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	169 385 976	111 994 577
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	6 549 423	15 841 252
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer	68 209 652	1 325 491
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-74 759 075	-17 166 743
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	2 000 000	30 000 000
+/- Inn-/utbetalinger av konsernbidrag	-92 626 901	-64 827 834
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-94 626 901	-94 827 834
= Netto endring i kontanter mv	0	0
= Kontantbeholdning ved årets utgang	0	0
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
= Beholdning av kontanter mv ved årets utgang	0	0