



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 516 008
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CITYCON STOVNER EIENDOM AS
Forretningsadresse: Verkstedveien 1
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ole Kristian S. Toft
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.07.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 31.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt	1	69 339 626	70 337 492
Annen driftsinntekt		11 860 398	9 697 108
Sum inntekter		81 200 024	80 034 600
Kostnader			
Varekostnad		3 416 897	522 128
Avskrivning på varige driftsmidler	2	19 595 390	22 868 538
Annen driftskostnad	1,3	13 489 418	21 266 761
Sum kostnader		36 501 705	44 657 427
Driftsresultat		44 698 319	35 377 173
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern			-10 594
Annen renteinntekt		17 020	6 000
Annen finansinntekt		10 574	
Sum finansinntekter		27 594	-4 594
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	12 694 638	10 456 029
Annen rentekostnad		205 348	388
Sum finanskostnader		12 899 986	10 456 417
Netto finans		-12 872 391	-10 461 011
Ordinært resultat før skattekostnad		31 825 928	24 916 162
Skattekostnad på ordinært resultat	3	6 975 709	5 462 221
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 850 219	19 453 941
Årsresultat		24 850 219	19 453 941
Årsresultat etter minoritetsinteresser		24 850 219	19 453 941
Overføringer og disponeringer			
Konsernbidrag	4	25 515 523	12 152 806



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer annen egenkapital	4	-665 304	7 301 135
Sum overføringer og disponeringer		24 850 219	19 453 941



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2,5	49 712 270	49 712 270
Bygninger og annen fast eiendom	2,5	495 823 481	505 462 022
Bygg/anlegg under utførelse	2	61 887 110	10 225 962
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2		187 677
Sum varige driftsmidler		607 422 861	565 587 931
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		1 048 268	367 622
Sum finansielle anleggsmidler		1 048 268	367 622
Sum anleggsmidler		608 471 129	565 955 553
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 974 217	8 010 701
Andre kortsiktige fordringer	6	5 112 908	712 615
Konsernfordringer	4	1 626 101	10 150 024
Sum fordringer		9 713 226	18 873 340
Sum omløpsmidler		9 713 226	18 873 340
SUM EIENDELER		618 184 355	584 828 893
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,7	29 750 000	29 750 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overkurs	4	71 400 000	71 400 000
Sum innskutt egenkapital		101 150 000	101 150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	81 633 423	82 298 728
Sum opptjent egenkapital		81 633 423	82 298 728
Sum egenkapital		182 783 423	183 448 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	15 713 453	15 934 430
Sum avsetninger for forpliktelser		15 713 453	15 934 430
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,5	330 897 124	320 897 124
Øvrig langsiktig gjeld	5	452 087	452 087
Sum annen langsiktig gjeld		331 349 211	321 349 211
Sum langsiktig gjeld		347 062 664	337 283 641
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 703 809	8 522 181
Betalbar skatt	3	2 441 199	2 441 199
Skyldig offentlige avgifter			723 803
Kortsiktig konserngjeld	4	76 099 168	43 404 588
Annen kortsiktig gjeld	6	6 094 092	9 004 752
Sum kortsiktig gjeld		88 338 267	64 096 524
Sum gjeld		435 400 932	401 380 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		618 184 355	584 828 893



Årsregnskap 2022

for

Citycon Stovner Eiendom AS

Organization number 933516008

Utarbeidet av:

Columbi Regnskap & Rådgivning AS
Godkjent regnskapselskap
Tykkemyr 27
1597 MOSS
Organisasjonsnr. 914445426

Assently: d13638214b9e7a8affb639dd2dd9add637264ad976e4db0eee64fca37bb8cc850315f681bca520856d8be182e0ea0f74ed4b333b4e477a7881a11b0c21c6698



Citycon Stovner Eiendom AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Stovner Senter, Stovner Senter 3 i Oslo kommune. Selskapets forretningskontor er i Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo Kommune.

Selskapets virksomhet

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

Utvikling i resultat og stilling

	2022	2021	2020
Driftsinntekter	81 200 024	80 034 600	82 453 621
Driftsresultat	44 698 319	35 377 173	42 826 976
Årsresultat	24 850 219	19 453 941	26 133 844
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Balansesum	618 184 355	584 828 893	602 259 596
Egenkapital	182 783 423	183 448 728	176 147 592
Egenkapitalprosent	29,6 %	31,4 %	29,2 %

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra kr 80 034 600 i fjor til kr 81 200 024 i år, en endring på 1,5 %. Årsresultatet ble kr 24 850 219 mot kr 19 453 941 i fjor, en endring på 27,7 %.

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 rettvise 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. I løpet av 2022 har Norge vært preget av Covid-19. De forretningsmessige implikasjonene av utbruddet har vært begrenset ift selskapets driftsinntekter og resultat. De langsiktige konsekvensene for selskapets fremtidige driftsinntekter er fortsatt usikker. Pr dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.

Styret ser ikke forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko. Omsetningen på Stovner senter er endret fra kr 775 mill i 2021 til kr 856 mill i 2022. Leieinntektene for Citycon Stovner Eiendom AS ble i 2022 kr 69,34 mill, hvilket er en endring på kr -1,0 mill. I dagens marked er selskapet tilfreds med leietakersituasjonen og har på eksisterende kontrakter en gjenværende leietid på 2,78 år. Antatt leieverdi av ledige lokaler i % av brutto leienivå er 9,95 %.

Selskapet anser egenkapitalandelen på 29,6 % som innenfor det intervallet som selskapets ledelse anser som akseptabelt.

Det er styrets oppfatning at årsregnskapet gir ett rettvise 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.



Citycon Stovner Eiendom AS

Årsberetning 2022

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 ansvarsforsikring for alle styremedlemmer i selskapet.

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 24 850 219:

Avgitt konsernbidrag	25 515 523
Overføring annen egenkapital	-665 304
Totalt	24 850 219

OSLO 30.06.2023

Tuija Mäntyniemi
Styrets leder

Alexander Bromnes
Daglig leder / Styremedlem

Håkon Tuv Dalland
Styremedlem



Citycon Stovner Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	69 339 626	70 337 492
Annen driftsinntekt		11 860 398	9 697 108
Sum driftsinntekter		81 200 024	80 034 600
Driftskostnader			
Varekostnad		3 416 897	522 128
Avskrivning på varige driftsmidler	2	19 595 390	22 868 538
Annen driftskostnad	1,3	13 489 418	21 266 761
Sum driftskostnader		36 501 705	44 657 427
DRIFTSRESULTAT		44 698 319	35 377 173
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		0	(10 594)
Annen renteinntekt		17 020	6 000
Annen finansinntekt		10 574	0
Sum finansinntekter		27 594	(4 594)
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1	12 694 638	10 456 029
Annen rentekostnad		205 348	388
Sum finanskostnader		12 899 986	10 456 417
NETTO FINANSPOSTER		(12 872 391)	(10 461 011)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		31 825 928	24 916 162
Skattekostnad på ordinært resultat	3	6 975 709	5 462 221
ORDINÆRT RESULTAT		24 850 219	19 453 941
ÅRSRESULTAT		24 850 219	19 453 941
OVERF. OG DISPONERINGER			
Avgitt konsernbidrag	4	25 515 523	12 152 806
Overføringer annen egenkapital	4	(665 304)	7 301 135
SUM OVERF. OG DISP.		24 850 219	19 453 941



Citycon Stovner Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2,5	49 712 270	49 712 270
Bygninger og annen fast eiendom	2,5	495 823 481	505 462 022
Bygg/anlegg under utførelse	2	61 887 111	10 225 962
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	0	187 677
Sum varige driftsmidler		607 422 861	565 587 931
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		1 048 268	367 622
Sum finansielle anleggsmidler		1 048 268	367 622
Sum anleggsmidler		608 471 129	565 955 553
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		2 974 217	8 010 701
Fordringer på konsernselskap	4	1 626 101	10 150 024
Andre kortsiktige fordringer	6	5 112 908	712 615
Sum fordringer		9 713 226	18 873 340
Sum omløpsmidler		9 713 226	18 873 340
SUM EIENDELER		618 184 355	584 828 893



Citycon Stovner Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	4,7	29 750 000	29 750 000
Overkurs	4	71 400 000	71 400 000
Sum innskutt egenkapital		101 150 000	101 150 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	81 633 423	82 298 728
Sum opptjent egenkapital		81 633 423	82 298 728
Sum egenkapital		182 783 423	183 448 728
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	15 713 453	15 934 430
Sum avsetning for forpliktelser		15 713 453	15 934 430
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,5	330 897 124	320 897 124
Øvrig langsiktig gjeld	5	452 087	452 087
Sum annen langsiktig gjeld		331 349 211	321 349 211
Sum langsiktig gjeld		347 062 664	337 283 641
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 703 809	8 522 181
Betalbar skatt	3	2 441 199	2 441 199
Skyldig offentlige avgifter		0	723 803
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	76 099 168	43 404 588
Annen kortsiktig gjeld	6	6 094 092	9 004 752
Sum kortsiktig gjeld		88 338 267	64 096 524
Sum gjeld		435 400 932	401 380 165
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		618 184 355	584 828 893

OSLO 30.06.2023

Tuija Mäntyniemi
Styrets lederAlexander Bromnes
Daglig leder / StyremedlemHåkon Tuv Dalland
Styremedlem



Citycon Stovner Eiendom AS

Noter 2022

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 2022 og 2021. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Noter for Citycon Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: d13638214b9e7a8affb639dd2dd9add637264ad976e4db0ee64fca37bb8cc850315f681c8ca520856d8be182e0ea0f74ed4b333b4e477a7881a11b0c21c6698



Citycon Stovner Eiendom AS

Noter 2022

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte.

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

Konsernforhold

Citycon Stovner 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 Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: d13638214b9e7a8affb639dd2dd9add637264ad976e4db0eee64fca37bb8cc850315f681cbca520856d8be182ecsa0f74ed4b333b4e477a7881a11b0c21c6698



Citycon Stovner Eiendom AS

Noter 2022

Note 1 - 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	2022	2021
Konsernint. kostnader - innleid senterledelse	0	17 532
Gårdeiers andel felleskostnad	12 449 938	8 745 766
Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap	0	3 113 989
Administrasjonshonorar - konsernintern	0	622 798
Kjøp av andre konserninterne tjenester	-1 998 906	2 042 267
Renteinntekter, bank konsernkonto	0	10 594
Rentekostnad, konsern	-127 313	372
Rentekostnad, konsernlån	12 821 951	10 455 657
Utleie av kontor/lager/parkering til datterselskap	-390 890	-297 618
Konsernint. prov innt salg	-2 921 769	0

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Bygg/anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
2022					
Anskaffelseskost pr. 1/1	49 712 270	760 578 001	10 225 962	2 709 520	823 225 753
+Tilgang/-Avgang		9 769 171	51 661 148		61 430 319
Anskaffelseskost pr. 31/12	49 712 270	770 347 172	61 887 111	2 709 520	884 656 073
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	255 115 978	0	2 521 844	257 637 822
+ Ordinære avskrivninger	0	19 407 713	0	187 676	19 595 390
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	274 523 691	0	2 709 520	277 233 211
Balansført verdi pr 31/12	49 712 270	495 823 481	61 887 111	0	607 422 861
2021					
Balansført verdi pr. 1/1	49 712 270	518 389 518	6 363 249	974 731	575 439 768
Endring	0	-12 927 496	3 862 713	-787 054	-9 851 837
Balansført verdi pr 31/12	49 712 270	505 462 022	10 225 962	187 677	565 587 931

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 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.



Citycon Stovner Eiendom AS

Noter 2022

Note 3 - 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

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 85 702 ekskl. mva.

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

Noter for Citycon Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: d13638214b9e7a8affb639dd2dd9add637264ad976e4db0eee64fca37bb8cc850315f681bca520856d8be182e0ca0f74ed4b333b4e477a7881a11b0c21c6698



Citycon Stovner Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2022	29 750 000	71 400 000	0	82 298 728	183 448 728
Årets resultat				24 850 219	24 850 219
Avgitt konsernbidrag				-25 515 523	-25 515 523
Pr 31/12/2022	29 750 000	71 400 000	0	81 633 423	182 783 423
Pr 1/1/2021	29 750 000	71 400 000	0	74 997 592	176 147 592
Årets resultat*				7 301 135	7 301 135
Pr 31/12/2021	29 750 000	71 400 000	0	82 298 728	183 448 728

* For 2021 er mottatt / avgitt konsernbidrag inkludert i Årets resultat.

Fortsatt drift

I løpet av 2022 har Norge vært preget av Covid-19. De forretningsmessige implikasjonene av utbruddet har vært begrensere ift selskapets driftsinntekter og resultat. De langsiktige konsekvensene for selskapets fremtidige driftsinntekter er fortsatt usikker. Pr dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld

	2022	2021
Annen langsiktig gjeld	452 087	452 087
Langsiktig konsern gjeld	330 897 124	320 897 124
Sum	-331 349 211	-321 349 211

Bokført verdi av pantsatte verdier

	2022	2021
Tomt	49 712 270	49 712 270
Bygninger og annen fast eiendom	495 823 481	505 462 022
Sum	545 535 750	555 174 292

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



Citycon Stovner Eiendom AS

Noter 2022

Note 6 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2022	2021
Påløpt leieinntekt	3 573 581	712 615
Mva	1 504 997	0
Forskudd fra kunder	34 329	0
Sum andre fordringer	5 112 908	712 615
Forskudd fra kunder	0	1 026 418
Påløpte renter	4 131 159	2 198 234
Annen kortsiktig gjeld	1 455 767	5 780 100
Påløpt renteinntekt	507 166	0
Sum annen kortsiktig gjeld	6 094 092	9 004 752

Noter for Citycon Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: d13638214b9e7a8affb639dd2dd9add637264ad976e4db0eee64fca37bb8cc850315f681cbca520856d8be182ecaa0f74ed4b333b4e477a7881a11b0c21c6698



Citycon Stovner Eiendom AS

Noter 2022

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 59500 aksjer pålydende kr. 500 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr. 29 750 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Citycon Norway AS	998943078	59500	100,00 %

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.

Note 8 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	0	2 441 199
Skatteeffekt av konsernbidrag	7 196 686	3 427 714
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-220 977	-406 692
Sum skattekostnad	6 975 709	5 462 221

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skattekostnader	31 825 928	24 916 162
Permanente og andre forskjeller	-118 160	-87 882
Endring i midlertidige forskjeller	1 004 441	1 848 601
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-32 712 209	-15 580 520
Årets skattegrunnlag	0	11 096 361

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2022	2021
+Driftsmidler inkl. goodwill	81 622 600	82 153 705
+Utestående fordringer	-82 678	284 412
+Gevinst- og tapskonto	424 987	531 234
-Avskåret rentefradrag til fremføring	10 540 121	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	82 047 588	82 969 351
Sum negative skatteøkende forskjeller	10 622 799	10 540 121
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	71 424 789	72 429 230
Balanseført utsatt skatt	15 713 453	15 934 430

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt	2022	2021
Resultat før skatt	31 825 928	24 916 162
22 % av resultat før skatt	7 001 704	5 481 556
Permanente forskjeller 22 %	-25 995	-19 334
Beregnet skattekostnad	6 975 709	5 462 221



Citycon Stovner Eiendom AS

Noter 2022

Effektiv skattesats i %	22 %	22 %
-------------------------	------	------

Noter for Citycon Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: d13638214b9e7a8affb639dd2dd9add637264ad976e4db0eee64fca37bb8cc850315f681cbca520856d8be182ecsa0f74ed4b333b4e477a7881a11b0c21c6698



Citycon Stovner Eiendom AS

Noter 2022

Note 9 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2022	2021
Fordringer		
Konsernbank	742 265	10 150 024
Kundefordringer	555 236	0
Sum fordringer	1 626 101	10 150 024

Gjeld

Konsernbank	101 686	51 754
Leverandørgjeld	43 285 272	27 772 314
Årets avsatte konsernbidrag	32 712 209	15 580 520
Annen langsiktig gjeld	330 897 124	320 897 124
Sum gjeld	405 820 790	364 301 712

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

Langsiktig gjeld blir renteberegnet med 5,64 % p.a



Citycon Stovner Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		31 825 928	24 916 162
- Periodens betalte skatt		0	1 461 374
+ Ordinære avskrivninger		19 595 390	22 868 538
+/- Endring i kundefordringer		4 481 247	(5 654 516)
+/- Endring i leverandørgjeld		10 694 586	33 791 752
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 094 335	(26 287 289)
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		67 691 486	48 173 273
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		61 430 320	12 516 701
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		680 646	367 622
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(62 110 966)	(12 884 323)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(10 000 000)	8 742 638
+/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag		(15 580 520)	(27 165 307)
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(5 580 520)	(35 907 945)
= Netto endring i kontanter mv		0	(618 995)
= Kontantbeholdning 31.12.		0	0
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		0	0

Kontantstrømoppstilling for Citycon Stovner Eiendom AS

Organisasjonsnr. 933516008

Assently: d13638214b9e7a8affb639dd2dd9add637264ad976e4db0eee64fca37bb8cc850315f681bca520856d8be182e0ca0f74ed4b333b4e477a7881a11b0c21c6698



The following documents were signed Wednesday, July 12, 2023



Citycon Stovner Eiendom AS Årsregnskap
2022.pdf
(541999 byte)
SHA-512: 90c9b232b92ac5539acaf4d3552c4531adb27
fb083d2e69cc480960657b297b209ead59ca0b96e9b7ef
687458bd1e45a158714e5074afa9ae6660ee52ec5be89

Signatures

7/12/2023 7:00:47 PM (CET)



Alexander Bromnes, Citycon Stovner Eiendom AS

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

7/12/2023 7:40:06 PM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Citycon Stovner Eiendom AS

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

7/12/2023 7:47:57 PM (CET)



Tuija Mäntyniemi, Citycon Stovner Eiendom AS

tuija.mantyniemi@citycon.com
+358405360147
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



Citycon Stovner Eiendom AS Årsregnskap 2022

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:
d13638214b9e7a8affb639dd2dd9add637264ad876e4db0eee64fca37bb8cc850315f681cbca520856d8be182ecea0f74ed4b333b4a477a7881a11b0c21c6
696



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

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 Pirseneteret, 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 Stovner Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Stovner Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.



Building a better
working world

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 risikoen, 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det 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, 14. juli 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor



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."

Christian Ronæss

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5994-4-555967

IP: 46.67.xxx.xxx

2023-07-14 08:07:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6BHLH-SU4AQ-6B3JP-Y6BAL-5SGGD-Y4DIH

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>