



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 662 932
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STAVANGER STORSENTER AS
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 8
0191 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kari Vesterby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2021

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, 15.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		33 909 487	41 303 708
Andre driftsinntekter	2	321	311
Verdiregulering investeringseiendommer	1,2	-82 804 748	-2 946 945
Sum inntekter		-48 894 940	38 357 074
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	7 803 208	17 914 145
Sum kostnader		7 803 208	17 914 145
Driftsresultat		-56 698 147	20 442 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		580 229	762 921
Annen finansinntekt		8 939	1 078
Sum finansinntekter		589 168	763 999
Rentekostnad til foretak i samme konsern		5 118 750	
Annen finanskostnad		27 220	9 917
Sum finanskostnader		5 145 970	9 917
Netto finans		-4 556 802	754 082
Ordinært resultat før skattekostnad		-61 254 949	21 197 011
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-17 447 711	1 159 863
Ordinært resultat etter skattekostnad		-43 807 238	20 037 148
Årsresultat		-43 807 238	20 037 148
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-43 807 238	20 037 148
Totalresultat		-43 807 238	20 037 148
Overføringer og disponeringer			
Overført fond for urealiserte gevinster		-64 587 704	-11 331 838



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Avgitt konsernbidrag		18 053 433	15 924 905
Overføring annen egenkapital		2 727 033	15 444 081
Sum overføringer og disponeringer		-43 807 238	20 037 148



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	2,4	577 300 000	659 000 000
Sum varige driftsmidler		577 300 000	659 000 000
Sum anleggsmidler		577 300 000	659 000 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		656 033	178 123
Andre fordringer		1 054 686	727 942
Konsernfordringer	5	134 254 439	125 308 486
Sum fordringer		135 965 159	126 214 551
Sum omløpsmidler		135 965 159	126 214 551
SUM EIENDELER		713 265 159	785 214 551
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6	6 000 000	6 000 000
Overkurs		331 078 731	423 320 204
Annen innskutt egenkapital			131 835 403
Sum innskutt egenkapital		337 078 731	561 155 607
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		15 231 385	79 819 089
Annen egenkapital		2 727 034	45 923 124



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		17 958 419	125 742 213
Sum egenkapital		355 037 149	686 897 819
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	53 012 523	70 460 235
Sum avsetninger for forpliktelser		53 012 523	70 460 235
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,5	270 000 000	
Sum annen langsiktig gjeld		270 000 000	
Sum langsiktig gjeld		323 012 523	70 460 235
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	5		895 245
Skyldig offentlige avgifter		252 285	
Kortsiktig konserngjeld	5	23 172 183	15 930 954
Annen kortsiktig gjeld		11 791 018	11 030 297
Sum kortsiktig gjeld		35 215 486	27 856 496
Sum gjeld		358 228 009	98 316 731
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		713 265 159	785 214 551



**Årsregnskap 2020
for
Stavanger Storsenter AS**

Foretaksnr. 959 662 932

Penneo Dokumentnøkkel: 5JKTX-BA615-SFCN5-8KCBK-BVJFZ-YAXT2



Stavanger Storsenter AS

Årsberetning 2020

Generelt om virksomheten

Selskapet eier og driver kjøpesenteret Arkaden Torgterrassen i Stavanger.

Rettviseende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 41,3 mill. kr i fjor til 33,9 mill. kr i år, en reduksjon på 17,9 %. Reduksjonen skyldes ledige lokaler samt redusert aktivitet i året på grunn av Covid-19.

Verdireguleringen på investeringseiendommen var -82,8 mill. kr i år mot -2,9 mill. kr i fjor.

Årsresultatet ble -43,8 mill. kr mot 20,0 mill. kr i fjor. Endringen i årsresultatet skyldes i hovedsak negativ verdiregulering på eiendommene.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 713,3 mill. kr, sammenlignet med 785,2 mill. kr pr 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 49,8 %, sammenlignet med 87,5% pr. 31.12 i fjor.

Reduksjon i egenkapitalandel skyldes et tilleggs utbytte på 270 mill kr som er vedtatt i 2020 og står som langsiktig gjeld.

Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Selskapet har en fordring mot morselskapet per 31.12 i regnskapsåret var 134,3 mill. kr

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for regnskapet.

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

Fortsatt drift

Årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Selskapets økonomiske og finansielle stilling vurderes som god.

Til grunn for antagelsen ligger også at selskapet er en del av kjøpesenterporteføljen til Steen & Strøm. Kjøpesenterporteføljen er preget av god kvalitet, har en sterk finansiell stilling og medarbeidere med høy kompetanse.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling mellom kjønnene

Selskapets styre består av 3 menn. Konsernet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn.

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Steen & Strøm arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering.

Penneo Dokumentnøkkel: 5JKTX-BA615-SFCN5-8KCBK-BVJFZ-YAXT2



Stavanger Storsenter AS

Årsberetning 2020

Miljørapport

Selskapets virksomhet forurenses i beskjeden grad det ytre miljø. Steen & Strøm har likevel fokus på de miljørelaterte faktorene man kan påvirke ved kommersiell drift av kjøpesentre. Det arbeides spesielt med å redusere sentrenes energiforbruk. Sentrenes avfallshåndtering søkes også stadig forbedret ved å øke sorteringsgraden for å gjenvinne mer av avfallet.

Årsresultat og dekning av årsunderskudd

Styret foreslår følgende dekning av årsunderskuddet, som er på kr -43 807 238:

Avgitt konsernbidrag	18 053 433
Overført fond for urealiserte gevinster	-64 587 704
Overføring annen egenkapital	2 726 612
Totalt	-43 807 238

Oslo, 11. mars 2021

Nils Eivind Risvand
Styrets Leder

Knut Kårbø Erichsen
Styremedlem

Bjørn Tjaum
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 5JKTX-BA615-SFCN5-8KCBK-BVJFZ-YAXT2



Stavanger Storsenter AS

Resultatregnskap

	Note	2020	2019
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		33 909 487	41 303 708
Andre driftsinntekter	2	321	311
Sum driftsinntekter		33 909 808	41 304 019
Annen driftskostnad	1	7 803 208	17 914 145
Sum driftskostnader		7 803 208	17 914 145
Driftsresultat før verdiregulering		26 106 601	23 389 874
Verdiregulering investeringseiendommer	1,2	(82 804 748)	(2 946 945)
Driftsresultat etter verdiregulering		(56 698 147)	20 442 929
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		580 229	762 921
Annen finansinntekt		8 939	1 078
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern		5 118 750	0
Annen finanskostnad		27 220	9 917
Sum finansinntekter og finanskostnader		(4 556 802)	754 082
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(61 254 949)	21 197 011
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(17 447 711)	1 159 863
ORDINÆRT RESULTAT		(43 807 238)	20 037 148
TOTALRESULTAT		(43 807 238)	20 037 148

Penneo Dokumentnøkkel: 5JKTX-BA615-SFCN5-8KCBK-BVJFZ-YAXT2



Stavanger Storsenter AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Investeringseiendommer	2,4	577 300 000	659 000 000
Sum varige driftsmidler		577 300 000	659 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		577 300 000	659 000 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		656 033	178 123
Fordringer på konsernselskap	5	134 254 439	125 308 486
Andre fordringer		1 054 686	727 942
SUM OMLØPSMIDLER		135 965 159	126 214 551
SUM EIENDELER		713 265 159	785 214 551

Penneo Dokumentnøkkel: 5JKTX-BA615-SFCN5-8KCBK-BVJFZ-YAXT2



Stavanger Storsenter AS

Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	6	6 000 000	6 000 000
Overkurs		331 078 731	423 320 204
Annen innskutt egenkapital		0	131 835 403
Sum innskutt egenkapital		337 078 731	561 155 607
Fond for urealiserte gevinster		15 231 385	79 819 089
Annen egenkapital		2 727 034	45 923 124
Sum opptjent egenkapital		17 958 419	125 742 213
SUM EGENKAPITAL		355 037 149	686 897 819
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Utsatt skatt	3	53 012 523	70 460 235
Sum avsetning for forpliktelser		53 012 523	70 460 235
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,5	270 000 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		270 000 000	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		323 012 523	70 460 235
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	5	0	895 245
Skyldig offentlige avgifter		252 285	0
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	23 172 183	15 930 954
Annen kortsiktig gjeld		11 791 018	11 030 297
Sum kortsiktig gjeld		35 215 486	27 856 496
SUM GJELD		358 228 009	98 316 731
Sum egenkapital og gjeld		713 265 159	785 214 551

Oslo, 11. mars 2021

Nils Eivind Risvand
Styrets LederKnut Kårbø Erichsen
StyremedlemBjørn Tjaum
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 5JKTX-BA615-SFCN5-8KCBK-BVJFZ-YAXT2



Stavanger Storsenter AS

Kontantstrømoppstilling

	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skattekostnad	-61 254 949	21 197 011
+/- Verdijustering investeringseiendommer	82 804 748	14 527 997
Realisert verdiregulering solgte driftsmidler	-	-11 581 052
+/- Endring i kundefordringer	-477 910	1 618 497
+/- Endring i leverandørgjeld	-895 245	136 171
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter	5 798 962	6 843 317
= Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	25 975 606	32 741 941
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 104 748	-5 713 246
- Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-	-
+ Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	-	49 966 300
= Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 104 748	44 253 054
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
+/- Inn/utbetaling av konsernbidrag	-15 924 905	-22 654 622
+/- Endring på konsernkonto	-8 945 953	-54 340 373
= Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-24 870 858	-76 994 995
Netto endring i likvidier i løpet av året	-	-
+ Beholdning av kontanter 01.01.	-	-
= Kontantbeholdning 31.12.	-	-
Kontantbeholdning mv framkommer slik:		
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.	-	-
= Beholdning av kontanter mv 31.12.	-	-

Penneo Dokumentnøkkel: 5JKTX-BA615-SFCN5-8KCBK-BVJFZ-YAXT2



Stavanger Storsenter AS

Oppstilling av endringer i egenkapitalen

	Aksjekapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital 01.01.2019	6 000 000	423 320 204	131 835 403	91 150 927	30 479 043	682 785 577
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-	-15 924 905	-15 924 905
Totalresultat	-	-	-	-11 331 838	31 368 986	20 037 148
Egenkapital 31.12.2019	6 000 000	423 320 204	131 835 403	79 819 089	45 923 124	686 897 819
Egenkapital 01.01.2020	6 000 000	423 320 204	131 835 403	79 819 089	45 923 124	686 897 819
Utbytte 2020	-	-92 241 473	-131 835 403	-	-45 923 124	-270 000 000
Avgitt konsernbidrag	-	-	-	-	-18 053 433	-18 053 433
Totalresultat	-	-	-	-64 587 704	20 780 466	-43 807 238
Egenkapital 31.12.2020	6 000 000	331 078 731	-	15 231 385	2 727 034	355 037 149

Penneo Dokumentnøkkel: 5JKTX-BA615-SFCN5-8KCBK-BVJFZ-YAXT2



Stavanger Storsenter AS

Noter 2020

Regnskaps- og vurderingsprinsipper

Årsregnskapet er avlagt i henhold til regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 21. januar 2008. Dette innebærer i hovedsak at innregning og måling følger internasjonale regnskapsstandarder (IFRS), og presentasjon og noteopplysninger er i henhold til Forskrift om forenklet IFRS norsk regnskapslov og god regnskapsskikk.

Prinsippendring

Selskapet har fra 2020 endret prinsipp for føring av skatt på avgitt konsernbidrag. Skatt på konsernbidrag resultatføres nå i samsvar med IAS 12.57A. Dette innebærer at skattekonskvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld.

Sammenligningstallene er endret.

Effekten medfører at skattekostnaden for 2019 er redusert med kr 3 503 479. Ref note 3

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

Selskapsregnskapet legger til grunn prinsippene i historisk kost regnskap, med unntak av investeringseiendommer vurdert til virkelig verdi

Anvendte forenklinger

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:

- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skatten resultatføres i samsvar med IAS 12.57A som etter full IFRS hvor skattekonskvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen av settes som gjeld.

- IAS 16 nr. 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når det er sannsynlig at transaksjoner vil generere fremtidige økonomiske fordeler som vil tilflyte selskapet og beløpets størrelse kan estimeres pålitelig.

Selskapets driftsinntekter består i hovedsak av leieinntekter fra investeringseiendommer.

Leieinntektene inntektsføres lineært over leieperioden. Ved leietakers frikjøp av leiekontrakter blir vederlaget inntektsført over gjenværende leieperiode, eventuelt frem til lokalet overtas av ny leietaker. Inntekter fra garantier behandles på samme måte.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Noter for Stavanger Storsenter AS

Organisasjonsnr. 959662932

Penneo Dokumentnøkkel: 5JKTX-BA615-SFCN5-8KCBK-BVJFZ-YAATZ



Stavanger Storsenter AS

Noter 2020

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost med unntak investeringseiendommer. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede. Langsiktig gjeld balanseføres til virkelig verdi på opptakstidspunktet og til amortisert kost i etterfølgende perioder.

Investerings eiendommer

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter, for verdistigning på kapital eller begge deler. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Virkelig verdi er vurdert til en estimert verdi i en transaksjon mellom uavhengige parter, uten fradrag for transaksjonsutgifter ved et eventuelt salg. Endringer i virkelig verdi resultatføres i den perioden det oppstår.

Det foretas en årlig vurdering av virkelig verdi basert på en takst foretatt av et uavhengig foretak som er kvalifisert og har utstrakt erfaring med området og typen eiendommer som verdsettes. Modellen har en inntjeningsbasert tilnærming, og er en DCF (Discounted Cash Flow) modell som tar utgangspunkt i prognoser for de fremtidige netto kontantstrømmene som den enkelte eiendom forventes å generere. Vurderingen tar utgangspunkt i observerte markedspriser, eksisterende leiekontrakter og avkastningskrav.

Avkastningskravet fastsettes for hver eiendom med utgangspunkt i en langsiktig, risikofri rente med tillegg av en risikjustering. Risikjusteringen foretas ut fra en vurdering av geografiske forhold, beliggenhet, senterets/eiendommens standard, leietakernes soliditet og leiekontraktenes varighet. Der sammenlignbare, faktiske transaksjoner er gjennomført, vurderes avkastningskravet som er benyttet ved disse.

Overføringer til, eller fra, kategorien investerings eiendommer gjennomføres kun som følge av endret bruk av eiendommen. Når en investerings eiendom blir reklassifisert til en driftsrelatert eiendel, vil virkelig verdi på datoen for reklassifisering bli kostprisen til eiendelen. Differansen som oppstår mellom balanseført verdi og virkelig verdi på tidspunktet for omklassifiseringen innregnes som andre inntekter og kostnader ved gevinst. Ved senere avhending av eiendommen overføres gevinsten til opptjent egenkapital. Tap som oppstår ved en slik omklassifisering resultatføres umiddelbart.

Vedlikehold / påkostning

Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommenes kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for å bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen ut over standarden ved vårt kjøp, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

Noter for Stavanger Storsenter AS

Organisasjonsnr. 959662932

Penneo Dokumentnøkkel: 5JKTX-BA615-SFCN5-8KCBK-BVJFZ-YAXT2



Stavanger Storsenter AS

Noter 2020

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. Selskapet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen.

Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Inntektskatt

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet med 22 % på alle midlertidige forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet.

Utsatt skattefordel er regnskapsført når det er sannsynlig at selskapet vil ha tilstrekkelige skattemessige overskudd i senere perioder til å nyttiggjøre skattefordelen. Selskapet regnskapsfører tidligere ikke regnskapsført utsatt skattefordel i den grad det har blitt sannsynlig at selskapet kan benytte seg av den utsatte skattefordelen. Likeledes vil selskapet redusere utsatt skattefordel i den grad selskapet ikke lenger anser det som sannsynlig at det kan nyttiggjøre seg av den utsatte skattefordelen.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er målt basert på forventet fremtidig skattesats knyttet til postene hvor den midlertidige forskjellen har oppstått.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel føres opp til nominell verdi og er klassifisert som anleggsmiddel (langsiktig forpliktelse) i balansen.

Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

Egenkapital

Gjeld og egenkapital

Finansielle instrumenter er klassifisert som gjeld eller egenkapital i overensstemmelse med den underliggende økonomiske realiteten.

Fond for urealiserte gevinster

Dette fondet inneholder den samlede nettoøkning i virkelig verdi av anleggsmidler som er oppskrevet utover anskaffelseskost.

Penneo Dokumentnøkkel: 5JKTX-BA615-SFCN5-8KCBK-BVJFZ-YAXT2



Stavanger Storsenter AS

Noter 2020

Avsetninger

En avsetning regnskapsføres når selskapet har en forpliktelse (rettslig eller selvpålagt) som en følge av en tidligere hendelse, det er sannsynlig (mer sannsynlig enn ikke) at det vil skje et økonomisk oppgjør som følge av denne forpliktelsen og beløpets størrelse kan måles pålitelig. Hvis effekten er betydelig, beregnes avsetningen ved å neddiskontere forventede fremtidige kontantstrømmer med en diskonteringsrente før skatt som reflekterer markedets prissetting av tidsverdien av penger og, hvis relevant, risikoer spesifikt knyttet til forpliktelsen.

Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav. En betinget eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilflyte selskapet.

Hendelser etter balansedagen

Ny informasjon etter balansedagen om selskapets finansielle stilling på balansedagen er hensyntatt i årsregnskapet. Hendelser etter balansedagen som ikke påvirker selskapets finansielle stilling på balansedagen, men som vil påvirke selskapets finansielle stilling i fremtiden er opplyst om dersom dette er vesentlig.

Note 1 - Honorarer

Selskapet er administrert av Steen & Strøm AS og har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt honorarer eller ytet lån eller sikkerhetsstillelse til styremedlemmer. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapet har ytet godtgjørelse til revisor med følgende beløp (inkludert forholdsmessig merverdiavgift):

	I år	I fjor
Revisjon	79 000	73 000
Totalt	79 000	73 000

Note 2 - Investerings eiendommer

Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi:

	2020	2019
Virkelig verdi 01.01	659 000 000	706 200 000
Tilgang	1 104 748	5 713 246
Avgang	0	- 38 385 249
Verdiregulering	-82 804 748	-14 527 997
Virkelig verdi 31.12	577 300 000	659 000 000

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Akkumulert verdiregulering per 2020 er kr 19 527 417 mot kr 102 332 165 i 2019.

Noter for Stavanger Storsenter AS

Organisasjonsnr. 959662932

Penneo Dokumentnøkkel: 5JKTX-BA615-SFCN5-8KCBK-BVJFZ-YAATZ



Stavanger Storsenter AS

Noter 2020

Note 3 - Skatt

Spesifikasjon av årets skattekostnad: 2020

Beregnet skatt av årets resultat	0
= Sum betalbar skatt	0
+ endring i utsatt skatt	-17 447 712
= Ordinær skattekostnad	-17 447 711

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag: 2020

Resultat før skattekostnader	-61 254 949
Permanente og andre forskjeller	600
Endring i midlertidige forskjeller	79 307 782
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	
Ytet konsernbidrag	-18 053 433
Inntekt	0

Betalbar skatt i balansen består av:

= Betalbar skatt i balansen	0
------------------------------------	----------

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2020	2019
+ Driftsmidler inkl. goodwill	239 539 290	311 293 552
+ Utestående fordringer	-129 248	-1 089 722
+ Gevinst- og tapskonto	8 055 974	10 069 969
- Andre avsetninger for forpliktelser	6 500 000	0
Sum positive skatteøkende forskjeller	247 595 265	321 363 521
Sum negative skatteøkende forskjeller	6 629 248	1 089 722

Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	240 966 017	320 273 799
Skattesats	22 %	22 %

Balanseført utsatt skatt	53 012 523	70 460 235
---------------------------------	-------------------	-------------------

Avstemming av skattekostnad mot resultat før skatt

	Grunnlag	Skatt
Skattekostnad i resultatregnskapet		-17 447 711
Resultat før skattekostnad	-61 254 949	-13 476 089
Differanse		-3 971 622

Som består av

Permanente forskjeller	600	132
Skatt på konsernbidrag		-3 971 754
Sum		-3 971 622



Stavanger Storsenter AS

Noter 2020

Note 4 - Pant og garantier

	2020	2019
Pantsikret gjeld		
Gjeld til samme konsern	0	0
Sikret med pant i bokførte verdier		
Selskapets eiendom	577 300 000	659 000 000

Selskapets eiendom er stilt som sikkerhet for deler av konsernets pantgjeld.

Note 5 - Konsernmellomværende og transaksjoner med nærstående

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

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Fordringer		
Konsernkonto	134 254 439	125 308 486
Sum fordringer	134 254 439	125 308 486
Gjeld		
Leverandørgjeld	0	6 049
Årets avsatte konsernbidrag	18 053 433	15 924 905
Annen kortsiktig gjeld	5 118 750	0
Annen langsiktig gjeld	270 000 000	0
Sum gjeld	293 172 183	15 930 954

Selskapet har ingen bundne bankinnskudd. Konsernets likviditet er organisert i en konsernkontoordning. Dette innebærer at datterselskapenes kontantbeholdning formelt sett er fordring/gjeld til morselskapet.

Selskapet kjøper konserninterne tjenester fra morselskapet knyttet til eiendomsforvaltning og administrasjon. I 2020 er det kjøpt tjenester for kr 1 722 931.

Note 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet er et heleid datterselskap av Steen & Strøm AS, foretaksnummer 962 073 182.

Selskapet har 6000 aksjer hver pålydende kr 1 000, samlet aksjekapital utgjør kr 6 000 000. Selskapet har kun ordinære aksjer.

Fullstendig konsernregnskap kan fåes utlevert hos Steen & Strøm AS, Støperigaten 1, 0250 Oslo.



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."

Bjørn Tjaum

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1174667

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-16 20:53:37Z



Nils Eivind Risvand

Styreleder

Serienummer: 9578-5999-4-1243462

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-16 21:25:40Z



Knut Kårbø Erichsen

Styremedlem

Serienummer: 9578-5998-4-8111105

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-17 07:51:33Z



Penneo Dokumentnr: 5:JKTX-BA615-SFCN5-8KCBK-BVJFZ-YAXT2

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>



Deloitte.

Deloitte AS
Dronning Eufemias gate 14
Postboks 221 Sentrum
NO-0103 Oslo
Norway

Tel: +47 23 27 90 00
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Stavanger Storsenter AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stavanger Storsenter AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets 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 forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTL and each DTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnr: OSFYB-10GYT-4OLSH-5SAUY-VOMHV-HMHES



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Stavanger Storsenter AS

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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, 11. mars 2021
Deloitte AS

Sylvi Bjørnslett
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: OSFYB-10GYT-4OLSH-5SAUY-VOMHV-HMHES



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."

Sylvi Annie Bjørnslett

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5990-4-3038615

IP: 95.34.xxx.xxx

2021-03-17 10:49:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: OSFYB-10GYT-4QLSH-5SAUY-V0MHV-FMHES

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>