



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 893 839
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSSENTERET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole-Cristian Rustad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

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, 03.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		27 610 874	25 329 002
Annen driftsinntekt		1 494 320	1 448 164
Sum inntekter		29 105 194	26 777 166
Kostnader			
Varekostnad		38 351	111 223
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 026 719	8 799 333
Annen driftskostnad	2	4 488 768	5 190 012
Sum kostnader		14 553 838	14 100 568
Driftsresultat		14 551 357	12 676 598
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		501 135	160 446
Annen renteinntekt		7 827	163
Annen finansinntekt		5	0
Sum finansinntekter		508 968	160 608
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 499 596	5 542 326
Annen rentekostnad		0	133 796
Annen finanskostnad		-58 325	8 164
Sum finanskostnader		8 441 270	5 684 287
Netto finans		-7 932 303	-5 523 678
Resultat før skattekostnad		6 619 054	7 152 919
Skattekostnad	3	1 442 005	1 574 585
Årsresultat		5 177 049	5 578 334
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		7 313 145	6 485 513
Udekket tap		-2 053 630	0
Annen egenkapital		-82 466	-907 179



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum overføringer og disponeringer		5 177 049	5 578 334



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	279 309 940	276 970 077
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	2 852	14 259
Sum varige driftsmidler		279 312 792	276 984 336
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		2 118 130	2 675 113
Sum finansielle anleggsmidler		2 118 130	2 675 113
Sum anleggsmidler		281 430 922	279 659 449
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		760 428	487 753
Andre kortsiktige fordringer		1 503 540	2 483 376
Konsernfordringer	4	11 958 994	10 993 902
Sum fordringer		14 222 962	13 965 031
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		14 222 962	13 965 031
SUM EIENDELER		295 653 884	293 624 480



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	20 000 000	20 000 000
Overkurs	6	100 495 779	100 495 779
Sum innskutt egenkapital		120 495 779	120 495 779
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	0	82 466
Udekket tap	6	2 053 630	0
Sum opptjent egenkapital		-2 053 630	82 466
Sum egenkapital		118 442 149	120 578 245
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	10 729 401	11 350 078
Sum avsetninger for forpliktelser		10 729 401	11 350 078
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 7	133 000 000	138 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		133 000 000	138 000 000
Sum langsiktig gjeld		143 729 401	149 350 078
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 665 420	12 742 149
Kortsiktig konserngjeld	4	11 663 427	10 042 561
Annen kortsiktig gjeld		153 487	911 447
Sum kortsiktig gjeld		33 482 334	23 696 157
Sum gjeld		177 211 735	173 046 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		295 653 884	293 624 480



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 683000

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 893 839
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: KONGSSENTERET EIENDOM AS
Forretningsadresse: Olav Vs gate 5
0161 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ole-Cristian Rustad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.06.2024

Revisjon

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

Grunnlag for avgivelse

År 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: 980 893 839
KONGSSENTERET EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekt		27 610 874	25 329 002
Annen driftsinntekt		1 494 320	1 448 164
Sum inntekter		29 105 194	26 777 166
Kostnader			
Varekostnad		38 351	111 223
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	10 026 719	8 799 333
Annen driftskostnad	2	4 488 768	5 190 012
Sum kostnader		14 553 838	14 100 568
Driftsresultat		14 551 357	12 676 598
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		501 135	160 446
Annen renteinntekt		7 827	163
Annen finansinntekt		5	0
Sum finansinntekter		508 968	160 608
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 499 596	5 542 326
Annen rentekostnad		0	133 796
Annen finanskostnad		-58 325	8 164
Sum finanskostnader		8 441 270	5 684 287
Netto finans		-7 932 303	-5 523 678
Resultat før skattekostnad		6 619 054	7 152 919
Skattekostnad	3	1 442 005	1 574 585
Årsresultat		5 177 049	5 578 334
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag		7 313 145	6 485 513
Udekket tap		-2 053 630	0
Annen egenkapital		-82 466	-907 179
Sum overføringer og disponeringer		5 177 049	5 578 334



Organisasjonsnr: 980 893 839
KONGSSENTERET EIENDOM AS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	279 309 940	276 970 077
---	---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	2 852	14 259
--	---	-------	--------

Sum varige driftsmidler		279 312 792	276 984 336
-------------------------	--	-------------	-------------

Finansielle anleggsmidler

Andre langsiktige fordringer		2 118 130	2 675 113
------------------------------	--	-----------	-----------

Sum finansielle anleggsmidler		2 118 130	2 675 113
-------------------------------	--	-----------	-----------

Sum anleggsmidler		281 430 922	279 659 449
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		760 428	487 753
-----------------	--	---------	---------

Andre kortsiktige fordringer		1 503 540	2 483 376
------------------------------	--	-----------	-----------

Konsernfordringer	4	11 958 994	10 993 902
-------------------	---	------------	------------

Sum fordringer		14 222 962	13 965 031
----------------	--	------------	------------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
---	--	---	---

Sum omløpsmidler		14 222 962	13 965 031
------------------	--	------------	------------

SUM EIENDELER		295 653 884	293 624 480
---------------	--	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Aksjekapital	5, 6	20 000 000	20 000 000
Overkurs	6	100 495 779	100 495 779
Sum innskutt egenkapital		120 495 779	120 495 779
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	0	82 466
Udekket tap	6	2 053 630	0
Sum opptjent egenkapital		-2 053 630	82 466
Sum egenkapital		118 442 149	120 578 245
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	10 729 401	11 350 078
Sum avsetninger for forpliktelseser		10 729 401	11 350 078
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 7	133 000 000	138 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		133 000 000	138 000 000
Sum langsiktig gjeld		143 729 401	149 350 078
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 665 420	12 742 149
Kortsiktig konserngjeld	4	11 663 427	10 042 561
Annen kortsiktig gjeld		153 487	911 447
Sum kortsiktig gjeld		33 482 334	23 696 157
Sum gjeld		177 211 735	173 046 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		295 653 884	293 624 480



Organisasjonsnr: 980 893 839
KONGSSENTERET EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små 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. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. 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: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad. Konsernforhold Citycon Kongssenteret 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. 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>
	367179602.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	12355175.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	379534777.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	100221985.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	279312792.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10026719.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte 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>
	11958994.00	10993902.00

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

Annen langsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	133000000.00	138000000.00

Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	12288428.00	17440452.00

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

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

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

7

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 Pirsenteret, 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 Kongssenteret Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongssenteret Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023 og av dets resultater 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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.

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. Betyggende 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 revisjons handlinger 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



Building a better
working world

- 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
 - konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det 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.juni 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Penneo document key: 1P6ID-1GZDE-23PZH-NEK3E-COHTF-SOIZU



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: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-555967

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-14 12:41:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1P6ID-1GZDE-23PZH-NEK3E-COITE-SQIZU

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>



Årsoppgjør for

KONGSSENTERET EIENDOM AS

980893839

01.01.2023 - 31.12.2023

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5



KONGSENTERET EIENDOM AS
980 893 839

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt		27 610 874	25 329 002
Annen driftsinntekt		1 494 320	1 448 164
Sum driftsinntekter		29 105 194	26 777 166
Driftskostnader			
Varekostnad		-38 351	-111 223
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-10 026 719	-8 799 333
Annen driftskostnad	2	-4 488 768	-5 190 012
Sum driftskostnader		-14 553 838	-14 100 568
Driftsresultat		14 551 357	12 676 598
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		501 135	160 446
Annen renteinntekt		7 827	163
Annen finansinntekt		5	0
Sum finansinntekter		508 968	160 608
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-8 499 596	-5 542 326
Annen rentekostnad		0	-133 796
Annen finanskostnad		58 325	-8 164
Sum finanskostnader		-8 441 270	-5 684 287
Netto finans		-7 932 303	-5 523 678
Resultat før skattekostnad		6 619 054	7 152 919
Skattekostnad	3	-1 442 005	-1 574 585
Årsresultat		5 177 049	5 578 334
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		7 313 145	6 485 513
Annen egenkapital		-82 466	-907 179
Udekket tap		-2 053 630	0
Sum overføringer		5 177 049	5 578 334



KONGSENTERET EIENDOM AS
980 893 839

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	279 309 940	276 970 077
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	2 852	14 259
Sum varige driftsmidler		279 312 792	276 984 336
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		2 118 130	2 675 113
Sum finansielle anleggsmidler		2 118 130	2 675 113
Sum anleggsmidler		281 430 922	279 659 449
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		760 428	487 753
Kortsiktige konsernfordringer	4	11 958 994	10 993 902
Andre kortsiktige fordringer		1 503 540	2 483 376
Sum fordringer		14 222 962	13 965 031
Sum omløpsmidler		14 222 962	13 965 031
SUM EIENDELER		295 653 884	293 624 480



KONGSENTERET EIENDOM AS
980 893 839

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	20 000 000	20 000 000
Overkurs	6	100 495 779	100 495 779
Sum innskutt egenkapital		120 495 779	120 495 779
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	0	82 466
Udekket tap	6	-2 053 630	0
Sum opptjent egenkapital		-2 053 630	82 466
Sum egenkapital		118 442 149	120 578 245
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3	10 729 401	11 350 078
Sum avsetning for forpliktelser		10 729 401	11 350 078
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 7	133 000 000	138 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		133 000 000	138 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 665 420	12 742 149
Kortsiktig konserngjeld	4	11 663 427	10 042 561
Annen kortsiktig gjeld		153 487	911 447
Sum kortsiktig gjeld		33 482 334	23 696 157
Sum gjeld		177 211 735	173 046 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		295 653 884	293 624 480

Oslo, 11.06.2024

Ole-Cristian Rustad
styrets leder



KONGSENTERET EIENDOM AS
980 893 839

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små 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. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad.

Konsernforhold

Citycon Kongssenteret 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.

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.



KONGSENTERET EIENDOM AS
980 893 839

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	367 179 602
Tilgang i året	12 355 175
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	379 534 777
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-100 221 985
Balanseført verdi per 31.12.	279 312 792
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	10 026 719

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	2 062 682	1 829 247
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-620 677	-254 662
Skattekostnad	1 442 005	1 574 585
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	6 619 054	7 152 919
Permanente forskjeller	-64 486	4 287
+/- Endring i midlertidige forskjeller	2 821 260	1 157 554
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-9 375 827	-8 314 760
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	2 062 682	1 829 247
Betalbar skatt på konsernbidrag	-2 062 682	-1 829 247



KONGSENTERET EIENDOM AS
980 893 839

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	11 958 994	10 993 902

Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	133 000 000	138 000 000

Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	12 288 428	17 440 452

Note 5 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100 000	200	20 000 000

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

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	20 000 000	100 495 779	82 466	0	120 578 245
Årsresultat	0	0	7 230 679	-2 053 630	5 177 049
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-7 313 145	0	-7 313 145
Egenkapital 31.12.2023	20 000 000	100 495 779	0	-2 053 630	118 442 149

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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



Årsregnskap for
KONGSSENTERET EIENDOM AS
980893839
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



KONGSENTERET EIENDOM AS
980 893 839

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekt		27 610 874	25 329 002
Annen driftsinntekt		1 494 320	1 448 164
Sum driftsinntekter		29 105 194	26 777 166
Driftskostnader			
Varekostnad		-38 351	-111 223
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	-10 026 719	-8 799 333
Annen driftskostnad	2	-4 488 768	-5 190 012
Sum driftskostnader		-14 553 838	-14 100 568
Driftsresultat		14 551 357	12 676 598
Finansinntekter			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		501 135	160 446
Annen renteinntekt		7 827	163
Annen finansinntekt		5	0
Sum finansinntekter		508 968	160 608
Finanskostnader			
Rentekostnad til foretak i samme konsern		-8 499 596	-5 542 326
Annen rentekostnad		0	-133 796
Annen finanskostnad		58 325	-8 164
Sum finanskostnader		-8 441 270	-5 684 287
Netto finans		-7 932 303	-5 523 678
Resultat før skattekostnad		6 619 054	7 152 919
Skattekostnad	3	-1 442 005	-1 574 585
Årsresultat		5 177 049	5 578 334
Overføringer			
Avgitt konsernbidrag		7 313 145	6 485 513
Annen egenkapital		-82 466	-907 179
Udekket tap		-2 053 630	0
Sum overføringer		5 177 049	5 578 334



KONGSENTERET EIENDOM AS
980 893 839

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	279 309 940	276 970 077
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	2 852	14 259
Sum varige driftsmidler		279 312 792	276 984 336
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		2 118 130	2 675 113
Sum finansielle anleggsmidler		2 118 130	2 675 113
Sum anleggsmidler		281 430 922	279 659 449
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		760 428	487 753
Kortsiktige konsernfordringer	4	11 958 994	10 993 902
Andre kortsiktige fordringer		1 503 540	2 483 376
Sum fordringer		14 222 962	13 965 031
Sum omløpsmidler		14 222 962	13 965 031
SUM EIENDELER		295 653 884	293 624 480



KONGSENTERET EIENDOM AS
980 893 839

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5, 6	20 000 000	20 000 000
Overkurs	6	100 495 779	100 495 779
Sum innskutt egenkapital		120 495 779	120 495 779
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	0	82 466
Udekket tap	6	-2 053 630	0
Sum opptjent egenkapital		-2 053 630	82 466
Sum egenkapital		118 442 149	120 578 245
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3	10 729 401	11 350 078
Sum avsetning for forpliktelser		10 729 401	11 350 078
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4, 7	133 000 000	138 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		133 000 000	138 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		21 665 420	12 742 149
Kortsiktig konserngjeld	4	11 663 427	10 042 561
Annen kortsiktig gjeld		153 487	911 447
Sum kortsiktig gjeld		33 482 334	23 696 157
Sum gjeld		177 211 735	173 046 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		295 653 884	293 624 480

Oslo, 11.06.2024

Ole-Cristian Rustad
styrets leder



KONGSENTERET EIENDOM AS
980 893 839

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små 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. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

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:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kurstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad.

Konsernforhold

Citycon Kongssenteret 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.

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.



KONGSENTERET EIENDOM AS
980 893 839

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	367 179 602
Tilgang i året	12 355 175
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	379 534 777
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-100 221 985
Balanseført verdi per 31.12.	279 312 792
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	10 026 719

Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	2 062 682	1 829 247
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-620 677	-254 662
Skattekostnad	1 442 005	1 574 585
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	6 619 054	7 152 919
Permanente forskjeller	-64 486	4 287
+/- Endring i midlertidige forskjeller	2 821 260	1 157 554
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-9 375 827	-8 314 760
Skattepliktig inntekt	1	0
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	2 062 682	1 829 247
Betalbar skatt på konsernbidrag	-2 062 682	-1 829 247



KONGSENTERET EIENDOM AS
980 893 839

Note 4 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Fordringer

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	11 958 994	10 993 902

Annen langsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	133 000 000	138 000 000

Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	12 288 428	17 440 452

Note 5 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100 000	200	20 000 000

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

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2022	20 000 000	100 495 779	82 466	0	120 578 245
Årsresultat	0	0	7 230 679	-2 053 630	5 177 049
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-7 313 145	0	-7 313 145
Egenkapital 31.12.2023	20 000 000	100 495 779	0	-2 053 630	118 442 149

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

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