



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	880 582 992
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	CITYCON TREKANTEN EIENDOM AS
Forretningsadresse:	Verkstedveien 1 0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	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 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, 06.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		260 816	105 671
Leieinntekt	1	73 177 189	69 972 133
Annen driftsinntekt		-1 582 396	341 750
Sum inntekter		71 855 609	70 419 554
Kostnader			
Varekostnad		385 771	
Andre direkte kostnader		4 362	
Avskrivning på varige driftsmidler	2	15 614 736	16 096 442
Annen driftskostnad	1,2	3 407 712	8 204 207
Tap på krav		111 868	125 552
Sum kostnader		19 524 449	24 426 202
Driftsresultat		52 331 160	45 993 352
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	1 328	6 385
Annen renteinntekt		1 016	2 270
Sum finansinntekter		2 344	8 655
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	1 780 393	1 136 042
Annen rentekostnad		138 587	2 828
Annen finanskostnad		28 368	11 125
Sum finanskostnader		1 947 348	1 149 995
Netto finans		-1 945 004	-1 141 340
Ordinært resultat før skattekostnad		50 386 155	44 852 013
Skattekostnad på ordinært resultat	3	10 850 567	9 515 226
Ordinært resultat etter skattekostnad		39 535 589	35 336 787
Årsresultat		39 535 589	35 336 787
Årsresultat etter minoritetsinteresser		39 535 589	35 336 787



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	4,5	44 105 889	39 396 464
Overføringer annen egenkapital	5	-4 570 301	-4 059 677
Sum overføringer og disponeringer		39 535 589	35 336 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2,5	20 160 787	20 160 787
Bygninger og annen fast eiendom	2,5	398 305 176	412 931 646
Bygg/anlegg under utførelse	2	97 757 842	37 168 670
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	1 582 933	1 745 596
Sum varige driftsmidler		517 806 738	472 006 698
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		75 000	75 000
Andre fordringer		1 500 000	1 549 210
Sum finansielle anleggsmidler		1 575 000	1 624 210
Sum anleggsmidler		519 381 738	473 630 908
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 650 486	1 921 330
Andre fordringer	2	5 190 946	3 457 911
Konsernfordringer	1,4	4 623 357	5 667 906
Sum fordringer		11 464 789	11 047 148
Sum omløpsmidler		11 464 789	11 047 148
SUM EIENDELER		530 846 527	484 678 056

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Aksjekapital	5,6	30 000 000	30 000 000
Overkurs	5	270 100 000	270 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	27 157 177	27 157 177
Sum innskutt egenkapital		327 257 177	327 257 177
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	14 453 793	19 024 093
Sum opptjent egenkapital		14 453 793	19 024 093
Sum egenkapital		341 710 970	346 281 271
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	21 219 684	22 809 240
Sum avsetninger for forpliktelser		21 219 684	22 809 240
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4,5	35 000 000	60 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		35 000 000	60 000 000
Sum langsiktig gjeld		56 219 684	82 809 240
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 715 901	983 467
Skyldig offentlige avgifter			1 149 715
Kortsiktig konserngjeld	4	112 861 918	51 082 089
Annen kortsiktig gjeld	2	5 338 053	2 372 273
Sum kortsiktig gjeld		132 915 872	55 587 545
Sum gjeld		189 135 556	138 396 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		530 846 527	484 678 055



Citycon Trekanten Eiendom AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Trekanten Senter som ligger i Knud Askers vei 26 i Asker. 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	71 855 609	70 419 554	68 652 418
Driftsresultat	52 331 160	45 993 352	44 024 700
Årsresultat	39 535 589	35 336 787	30 133 941
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Balansesum	530 846 527	484 678 056	478 494 693
Egenkapital	341 710 970	346 281 271	350 340 948
Egenkapitalprosent	64,4 %	71,4 %	73,2 %

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra kr 70 419 554 i fjor til kr 71 855 609 i år, en endring på 2,0 %. Årsresultatet ble kr 39 535 589 mot kr 35 336 787 i fjor, en endring på 11,9 %.

Årets resultat er i henhold til forventet og planlagt utvikling.

Fortsatt drift

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

Styret ser ikke forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko. Omsetningen på Trekanten Senter er endret fra kr 839 mill i 2021 til kr 834 mill i 2022. Leieinntektene for Citycon Trekanten Eiendom AS ble i 2022 kr 73,41 mill, hvilket er en endring på kr 3,33 mill. I dagens marked er selskapet tilfreds med leietakersituasjonen og har på eksisterende kontrakter en gjenværende leietid på 2,23 år. Antatt leieverdi av ledige lokaler i % av brutto leienivå er 2,61 %.

I løpet av 2022 har Norge vært preget av Covid-19. De forretningsmessige implikasjonene av utbruddet har vært begrensninger i 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. Per dato for styregodkjennelse av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.

Selskapet anser egenkapitalandelen på 64,4 % som innenfor det intervallet som selskapets ledelse anser som akseptabelt.

Det er styrets oppfatning at årsregnskapet gir ett rettviseende 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 Trekanten 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 39 535 589:

Avgitt konsernbidrag	44 105 889
Overføring annen egenkapital	-4 570 301
Totalt	39 535 589

OSLO 30.06.2023

Tuija Mäntyniemi
Styrets leder

Alexander Bromnes
Daglig leder / Styremedlem

Håkon Tuv Dalland
Styremedlem



Årsregnskap 2022

for

Citycon Trekanten Eiendom AS

Organisasjonsnummer 880582992

Utarbeidet av:

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

Assently: 0cd22a8632b17ab7446d68abe7864ea0b383d2c24ba684e5e565bea83a626f5dc33ea1b717b593ef399d1e9ec2a93c9be127c11200c60ddfcff327cd8f336576



Citycon Trekanten Eiendom AS

Årsberetning 2022

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Trekanten Senter som ligger i Knud Askers vei 26 i Asker. 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	71 855 609	70 419 554	68 652 418
Driftsresultat	52 331 160	45 993 352	44 024 700
Årsresultat	39 535 589	35 336 787	30 133 941
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Balansesum	530 846 527	484 678 056	478 494 693
Egenkapital	341 710 970	346 281 271	350 340 948
Egenkapitalprosent	64,4 %	71,4 %	73,2 %

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra kr 70 419 554 i fjor til kr 71 855 609 i år, en endring på 2,0 %. Årsresultatet ble kr 39 535 589 mot kr 35 336 787 i fjor, en endring på 11,9 %.

Årets resultat er i henhold til forventet og planlagt utvikling.

Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede. Styret ser ikke forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko. Omsetningen på Trekanten Senter er endret fra kr 839 mill i 2021 til kr 834 mill i 2022. Leieinntektene for Citycon Trekanten Eiendom AS ble i 2022 kr 73,41 mill, hvilket er en endring på kr 3,33 mill. I dagens marked er selskapet tilfreds med leietakersituasjonen og har på eksisterende kontrakter en gjenværende leietid på 2,23 år. Antatt leieverdi av ledige lokaler i % av brutto leienivå er 2,61 %.

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

Selskapet anser egenkapitalandelen på 64,4 % som innenfor det intervallet som selskapets ledelse anser som akseptabelt.

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

Likviditet

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

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



Citycon Trekanten Eiendom AS

Årsberetning 2022

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 39 535 589:

Avgitt konsernbidrag	44 105 889
Overføring annen egenkapital	-4 570 301
Totalt	39 535 589

OSLO 30.06.2023

Tuija Mäntyniemi
Styrets leder

Alexander Bromnes
Daglig leder / Styremedlem

Håkon Tuv Dalland
Styremedlem



Citycon Trekanten Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	73 177 189	69 972 133
Salgsinntekt		260 816	105 671
Annen driftsinntekt		(1 582 396)	341 750
Sum driftsinntekter		71 855 609	70 419 554
Driftskostnader			
Varekostnad		385 771	0
Andre direkte kostnader		4 362	0
Avskrivning på varige driftsmidler	2	15 614 736	16 096 443
Annen driftskostnad	1,2	3 407 712	8 204 207
Tap på krav		111 868	125 552
Sum driftskostnader		19 524 449	24 426 202
DRIFTSRESULTAT		52 331 160	45 993 352
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Renteinnt.fra foretak i samme konsern	1	1 328	6 385
Annen renteinntekt		1 016	2 270
Sum finansinntekter		2 344	8 655
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1	1 780 393	1 136 042
Annen rentekostnad		138 587	2 828
Annen finanskostnad		28 368	11 125
Sum finanskostnader		1 947 348	1 149 995
NETTO FINANSPOSTER		(1 945 004)	(1 141 340)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		50 386 155	44 852 013
Skattekostnad på ordinært resultat	3	10 850 567	9 515 226
ORDINÆRT RESULTAT		39 535 589	35 336 787
Sum årsresultat		39 535 589	35 336 787
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag	4,5	44 105 889	39 396 464
Overføringer annen egenkapital	5	(4 570 301)	(4 059 677)
SUM OVERFØRINGER		39 535 589	35 336 787



Citycon Trekanten Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2,5	20 160 787	20 160 787
Bygninger og annen fast eiendom	2,5	398 305 176	412 931 646
Bygg/anlegg under utførelse	2	97 757 842	37 168 670
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	1 582 933	1 745 596
Sum varige driftsmidler		517 806 738	472 006 698
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		75 000	75 000
Andre fordringer		1 500 000	1 549 210
Sum finansielle anleggsmidler		1 575 000	1 624 210
Sum anleggsmidler		519 381 738	473 630 908
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 650 486	1 921 330
Fordringer på konsernselskap	1,4	4 623 357	5 667 906
Andre fordringer	2	5 190 946	3 457 911
Sum omløpsmidler		11 464 789	11 047 148
SUM EIENDELER		530 846 527	484 678 056



Citycon Trekanten Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5,6	30 000 000	30 000 000
Overkurs	5	270 100 000	270 100 000
Annen innskutt egenkapital	5	27 157 177	27 157 177
Sum innskutt egenkapital		327 257 177	327 257 177
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	14 453 793	19 024 093
Sum opptjent egenkapital		14 453 793	19 024 093
Sum egenkapital		341 710 970	346 281 271
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	3	21 219 684	22 809 240
Sum avsetning for forpliktelser		21 219 684	22 809 240
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4,5	35 000 000	60 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		35 000 000	60 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		14 715 901	983 467
Skyldig offentlige avgifter		0	1 149 715
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	4	112 861 918	51 082 089
Annen kortsiktig gjeld	2	5 338 053	2 372 273
Sum kortsiktig gjeld		132 915 872	55 587 545
Sum gjeld		189 135 556	138 396 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		530 846 527	484 678 055

OSLO 30.06.2023

Tuija Mäntyniemi
Styrets leder

Håkon Tuv Dalland
Styremedlem

Alexander Bromnes
Daglig leder / Styremedlem



Citycon Trekanten Eiendom AS

Noter 2022

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Trekanten som ligger i Knud Askersvei 26 i Asker 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 regnskapsreglene for små foretak og god regnskapsskikk. 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 Trekanten.

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

Noter for Citycon Trekanten Eiendom AS

Organisasjonsnr. 880582992

Assently: 0cd22a8632b17ab7446d68abe7864ea0b383d2c24ba684e5e565bea83a626f5dc33ea1b717b593ef399d1e9ec2a93c9be127c11200c6bd4f327cd8f336576



Citycon Trekanten Eiendom AS

Noter 2022

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte.

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

Konsernforhold

Citycon Trekanten 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 Trekanten Eiendom AS

Organisasjonsnr. 880582992

Assently: 0cd22a8632b17ab7446d68abe7864ea0b383d2c24ba684e5e565bea83a626f5dc33ea1b717b593ef399d1e9ec2a93c9be127c11200c60ddf0327cd8f336576



Citycon Trekanten 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
Gårdeiers andel felleskostnad	586 918	326 330
Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap	-138 069	2 944 006
Administrasjonshonorar - konsernintern	-1	588 802
Kjøp av andre konserninterne tjenester	-81 413	77 823
Renteinntekter, bank konsernkonto	-1 328	-6 385
Rentekostnad, konsernlån	1 780 393	1 136 042
Utleie av kontor/lager/parkering til datterselskap	-406 557	-392 681

Note 2 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2022	2021
Andre kortsiktige fordringer	0	43 495
Andre forskuddsbetalte kostnader	35 413	35 413
Påløpt leieinntekt	3 049 680	3 379 004
Mva	2 105 853	0
Sum andre fordringer	5 190 946	3 457 911

Påløpt rente	446 785	335 137
Annen kortsiktig gjeld	3 064 317	2 037 137
Andre kortsiktige fordringer	152 736	0
Påløpt renteinntekt	1 674 216	0
Sum annen kortsiktig gjeld	5 338 053	2 372 273

Note 3 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2022	2021
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	12 440 123	11 111 823
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-1 589 556	-1 596 597
Sum skattekostnad	10 850 567	9 515 226

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2022	2021
Resultat før skattekostnader	50 386 155	44 852 013
Permanente og andre forskjeller	341 590	120 404
Endring i midlertidige forskjeller	5 818 267	5 535 870
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-56 546 012	-50 508 287
Årets skattegrunnlag	0	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2022	2021
--	------	------

Noter for Citycon Trekanten Eiendom AS

Organisasjonsnr. 880582992



Citycon Trekanten Eiendom AS

Noter 2022

+Driftsmidler inkl. goodwill	128 805 289	134 614 647
+Utestående fordringer	-9 127	-16 460
+Gevinst- og tapskonto	64 966	81 208
Sum positive skatteøkende forskjeller	128 870 255	134 695 855
Sum negative skatteøkende forskjeller	9 127	16 460
Forskj. som ikke inngår i beregning av utsatt skatt	-32 408 021	-31 001 028
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	96 453 108	103 678 367
Balansført utsatt skatt	21 219 684	22 809 240

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt	2022	2021
Resultat før skatt	50 386 155	44 852 013
22 % av resultat før skatt	11 084 954	9 867 443
Permanente forskjeller 22 %	75 150	26 489
Ikke balansført US/USF	-309 539	-378 706
Beregnet skattekostnad	10 850 567	9 515 226
Effektiv skattesats i %	22 %	21 %



Citycon Trekanten Eiendom AS

Noter 2022

Note 4 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2022	2021
Fordringer		
Konsernbank	4 455 403	5 627 002
Kundefordringer	167 953	40 904
Sum fordringer	4 623 357	5 667 906
Gjeld		
Leverandørgjeld	56 315 906	573 802
Årets avsatte konsernbidrag	56 546 012	50 508 287
Annen langsiktig gjeld	35 000 000	60 000 000
Sum gjeld	147 861 918	111 081 593

Selskapet er solidarisk deltaker i Citycon Holding AS' konsernkontoavtale. Det løper ingen avtaler med banken om kreditt på hovedkonto (kassakredittavtale). Rentenivå på konsernmellomværende er følgelig 5,64%.



Citycon Trekanten Eiendom AS

Noter 2022

Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2022	30 000 000	270 100 000	27 157 177	19 024 093	346 281 271
Årets resultat				39 535 589	39 535 589
Avgitt konsernbidrag				-44 105 889	-44 105 889
Pr 31/12/2022	30 000 000	270 100 000	27 157 177	14 453 793	341 710 970
Pr 1/1/2021	30 000 000	270 100 000	27 157 177	23 083 771	350 340 948
Årets resultat*				-4 059 677	-4 059 677
Pr 31/12/2021	30 000 000	270 100 000	27 157 177	19 024 093	346 281 271

* 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 6 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 100000 aksjer pålydende kr. 300 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr. 30 000 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Citycon Norway AS	998943078	100000	100,00 %

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.



Citycon Trekanten Eiendom AS

Noter 2022

Note 7 - Datterselskap og tilknyttet selskap

Selskapet har eierandeler i følgende andre selskaper:

	Eier- andel %	Balanse- ført verdi	Resultat 2022	Egenkapital 31.12.2022
Sameiet Trekanten	75%	75 000	280 554	2 245 589
Sum		75 000	280 554	2 245 589

Spesifikasjonen inneholder alle aksjer der eierandelen er over 10 % eller investeringen utgjør mer enn 50 % av egenkapitalen i årsregnskapet.

Note 8 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, 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 45 460 ekskl. mva.

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

Noter for Citycon Trekanten Eiendom AS

Organisasjonsnr. 880582992

Assently: 0cd22a8632b17ab7446d68abe7864ea0b383d2c24ba684e5e565bea83a626f5dc33ea1b717b593ef399d1e9ec2a93c9be127c11200c60ddfcff327cd8f336576



Citycon Trekanten Eiendom AS

Noter 2022

Note 9 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år

	2022	2021
Langsiktig konsern gjeld	35 000 000	60 000 000
Sum	-35 000 000	-60 000 000

Bokført verdi av pantsatte verdier

	2022	2021
Tomt	20 160 787	20 160 787
Bygninger og annen fast eiendom	398 305 176	412 931 646
Sum	418 465 963	433 092 433

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

Note 10 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Bygg/anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
2022					
Anskaffelseskost pr. 1/1	20 160 787	586 671 909	37 168 670	5 643 893	649 645 259
+Tilgang/-Avgang		825 603	60 589 172	0	61 414 774
Anskaffelseskost pr. 31/12	20 160 787	587 497 512	97 757 842	5 643 893	711 060 034
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	173 740 263	0	3 898 297	177 638 560
+ Ordinære avskrivninger	0	15 452 072	0	162 663	15 614 736
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	189 192 335	0	4 060 960	193 253 295
Balansført verdi pr 31/12	20 160 787	398 305 176	97 757 842	1 582 933	517 806 737
2021					
Balansført verdi pr. 1/1	20 160 787	421 440 260	30 978 041	1 884 603	474 463 691
Endring	0	-8 508 614	6 190 629	-139 007	-2 456 992
Balansført verdi pr 31/12	20 160 787	412 931 646	37 168 670	1 745 596	472 006 698

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. Restaldo 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 Trekanten Eiendom AS

Noter 2022

Noter for Citycon Trekanten Eiendom AS

Organisasjonsnr. 880582992

Assently: 0cd22a8632b17ab7446d68abe7864ea0b383d2c24ba684e5e565bea83a626f5dc33ea1b717b593ef399d1e9ec2a93c9be127c11200c60ddf0ff327cd8f336576



Citycon Trekanten Eiendom AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		50 386 155	44 852 013
- Periodens betalte skatt		0	0
+ Ordinære avskrivninger		15 614 736	16 096 443
+/- Endring i kundefordringer		143 795	(1 088 064)
+/- Endring i leverandørgjeld		69 474 537	972 258
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		1 254 628	(32 323 951)
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		136 873 852	28 508 698
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		61 414 775	13 639 449
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer		(49 210)	49 210
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		(61 365 565)	(13 688 659)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		25 000 000	(29 987 500)
+/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag		(50 508 287)	(45 900 222)
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(75 508 287)	(15 912 722)
= Netto endring i kontanter mv		0	(1 092 683)
+ Beholdning av kontanter 01.01.		0	1 092 683
= Kontantbeholdning 31.12.		0	0
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		0	0

Kontantstrømoppstilling for Citycon Trekanten Eiendom AS

Organisasjonsnr. 880582992

Assently: 0cd22a8632b17ab7446d68abe7864ea0b383d2c24ba684e5e565bea83a626f5dc33ea1b717b593ef399d1e9ec2a93c9be127c11200c60ddf0ff327cd8f336576



The following documents were signed Thursday, July 13, 2023



Citycon Trekanten Eiendom AS -
Årsregnskap 2022.PDF

(552704 byte)
SHA-512: 97df2509cf326f750328a4e759c629c97070d
444e553ab29811bea3f471185876098f9ba7129667208
5e526f0d040d348845bc2da1d27808f5069786bcd2297

Signatures

7/13/2023 11:24:01 AM (CET)



Tuija Mäntyniemi, Citycon Trekanten Eiendom AS

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

7/13/2023 11:36:30 AM (CET)



Alexander Bromnes, Citycon Trekanten Eiendom AS

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

7/13/2023 1:11:01 PM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Citycon Trekanten Eiendom AS

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



Signature is certified by Assently



Citycon Trekanten 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:
0cd22a9632b17ab7446d66abe7864ea0b383d2c24ba684e5e565bea83a626f5dc33ea1b717b593ef399d1e9ec2a93c9be127c11200c6dcdcf327cd8f3365
76



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.



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 Trekanten Eiendom AS

Konklusjon

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

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

Trondheim, 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: UGMLF-30EAM-LOHYA-NPEDB-JX3HO-NSP/8

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>