



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 670 916
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CITYCON STORBYEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Verkstedveien 1
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Kristian S. Toft
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.12.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		238 360	121 969
Leieinntekt	1	48 550 447	50 833 607
Annen driftsinntekt		327 186	194 737
Sum inntekter		49 115 993	51 150 314
Kostnader			
Varekostnad		65 799	435 397
Avskrivning på varige driftsmidler	2	27 149 344	29 363 457
Annen driftskostnad	3	11 739 734	13 911 793
Sum kostnader		38 954 877	43 710 647
Driftsresultat		10 161 116	7 439 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			280 620
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	17 096	156 980
Annen renteinntekt		5 295	7 870
Annen finansinntekt			26
Sum finansinntekter		22 391	445 495
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	3 517 954	5 195 907
Annen rentekostnad		2 760	2 376
Sum finanskostnader		3 520 714	5 198 283
Netto finans		-3 498 324	-4 752 788
Ordinært resultat før skattekostnad		6 662 793	2 686 879
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 434 560	508 141
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 228 233	2 178 738
Årsresultat		5 228 233	2 178 738
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 228 233	2 178 738



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	7 336 012	9 832 137
Overføringer annen egenkapital	6	-2 107 779	-7 653 399
Sum overføringer og disponeringer		5 228 233	2 178 738



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	45 749 169	45 749 169
Bygninger og annen fast eiendom	2	626 571 374	644 507 405
Bygg/anlegg under utførelse	2	313 240	5 858 827
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	264 641	361 932
Sum varige driftsmidler		672 898 424	696 477 332
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 784	43 784
Sum finansielle anleggsmidler		43 784	43 784
Sum anleggsmidler		672 942 208	696 521 116
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		1 521 794	2 013 608
Andre fordringer	7	4 889 066	1 070 663
Konsernfordringer	5	8 825 587	1 771 451
Sum fordringer		15 236 447	4 855 722
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			414 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			414 547
Sum omløpsmidler		15 236 447	5 270 269
SUM EIENDELER		688 178 655	701 791 385

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	16 324 800	16 324 800
Overkurs	6	27 279 200	27 279 200
Annen innskutt egenkapital	6	469 286 788	469 286 788
Sum innskutt egenkapital		512 890 788	512 890 788
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	39 240 411	41 348 190
Sum opptjent egenkapital		39 240 411	41 348 190
Sum egenkapital		552 131 199	554 238 978
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	16 527 146	17 161 718
Sum avsetninger for forpliktelser		16 527 146	17 161 718
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	103 000 000	115 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		103 000 000	115 000 000
Sum langsiktig gjeld		119 527 146	132 161 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		84 928	136 177
Skyldig offentlige avgifter		1 030 124	492 757
Kortsiktig konserngjeld	5	9 787 906	12 539 909
Annen kortsiktig gjeld	7	5 617 352	2 221 845
Sum kortsiktig gjeld		16 520 310	15 390 689
Sum gjeld		136 047 456	147 552 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		688 178 655	701 791 385



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 946660

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 670 916
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CITYCON STORBYEN EIENDOM AS
Forretningsadresse: Verkstedveien 1
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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 Kristian S. Toft
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.12.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 15.12.2022



Organisasjonsnr: 992 670 916
CITYCON STORBYEN EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		238 360	121 969
Leieinntekt	1	48 550 447	50 833 607
Annen driftsinntekt		327 186	194 737
Sum inntekter		49 115 993	51 150 314
Kostnader			
Varekostnad		65 799	435 397
Avskrivning på varige driftsmidler	2	27 149 344	29 363 457
Annen driftskostnad	3	11 739 734	13 911 793
Sum kostnader		38 954 877	43 710 647
Driftsresultat		10 161 116	7 439 667
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap			280 620
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	17 096	156 980
Annen renteinntekt		5 295	7 870
Annen finansinntekt			26
Sum finansinntekter		22 391	445 495
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	3 517 954	5 195 907
Annen rentekostnad		2 760	2 376
Sum finanskostnader		3 520 714	5 198 283
Netto finans		-3 498 324	-4 752 788
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 434 560	508 141
Ordinært resultat etter skattekostnad		5 228 233	2 178 738
Årsresultat		5 228 233	2 178 738
Årsresultat etter minoritetsinteresser		5 228 233	2 178 738
Overføringer og disponeringer			
Avgitt konsernbidrag	5	7 336 012	9 832 137
Overføringer annen egenkapital	6	-2 107 779	-7 653 399



Sum overføringer og
disponeringer

5 228 233

2 178 738



Organisasjonsnr: 992 670 916
CITYCON STORBYEN EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter	2	45 749 169	45 749 169
Bygninger og annen fast eiendom	2	626 571 374	644 507 405
Bygg/anlegg under utførelse	2	313 240	5 858 827
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	264 641	361 932
Sum varige driftsmidler		672 898 424	696 477 332

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		43 784	43 784
Sum finansielle anleggsmidler		43 784	43 784

Sum anleggsmidler 672 942 208 696 521 116

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		1 521 794	2 013 608
Andre fordringer	7	4 889 066	1 070 663
Konsernfordringer	5	8 825 587	1 771 451
Sum fordringer		15 236 447	4 855 722

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter o. l.			414 547
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			414 547

Sum omløpsmidler 15 236 447 5 270 269

SUM EIENDELER 688 178 655 701 791 385

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	6,8	16 324 800	16 324 800
Overkurs	6	27 279 200	27 279 200
Annen innskutt egenkapital	6	469 286 788	469 286 788



Sum innskutt egenkapital		512 890 788	512 890 788
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	39 240 411	41 348 190
Sum opptjent egenkapital		39 240 411	41 348 190
Sum egenkapital		552 131 199	554 238 978
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4	16 527 146	17 161 718
Sum avsetninger for forpliktelseser		16 527 146	17 161 718
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	9	103 000 000	115 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		103 000 000	115 000 000
Sum langsiktig gjeld		119 527 146	132 161 718
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		84 928	136 177
Skyldig offentlige avgifter		1 030 124	492 757
Kortsiktig konserngjeld	5	9 787 906	12 539 909
Annen kortsiktig gjeld	7	5 617 352	2 221 845
Sum kortsiktig gjeld		16 520 310	15 390 689
Sum gjeld		136 047 456	147 552 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		688 178 655	701 791 385



Organisasjonsnr: 992 670 916
CITYCON STORBYEN EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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



Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse

Note

Noteopplysninger ut over minimumskravene for små foretak

Fullstendige noteopplysninger fremkommer av vedlagte PDF-dokument



Årsregnskap 2021

for

Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnummer 992670916

Utarbeidet av:

Columbi Regnskap & Rådgivning AS
Autorisert regnskapsførerselskap
Tykkemyr 27
1597 MOSS
Organisasjonsnr. 914445426

Assentily: d943b83dcedb5cbf9e193c4c3c8e2671cc03cbc5c41cdee8899719f17eb795b4b3494cfd52bc6497cf5581be9e942c41fc0ef3e985f673d13cc3907a90718690



Citycon Storbyen Eiendom AS

Resultatregnskap

	Note	2021	2020
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekt	1	48 550 447	50 833 607
Salgsinntekt		238 360	121 969
Annen driftsinntekt		327 186	194 737
Sum driftsinntekter		49 115 993	51 150 314
Driftskostnader			
Varekostnad		65 799	435 397
Avskrivning på varige driftsmidler	2	27 149 344	29 363 457
Annen driftskostnad	3	11 739 734	13 911 793
Sum driftskostnader		38 954 877	43 710 647
DRIFTSRESULTAT		10 161 116	7 439 667
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Inntekt på investering i datterselskap		0	280 620
Renteinnt.fra foretak i samme konsern	1	17 096	156 980
Annen renteinntekt		5 295	7 870
Annen finansinntekt		0	26
Sum finansinntekter		22 391	445 495
Finanskostnader			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1	3 517 954	5 195 907
Annen rentekostnad		2 760	2 376
Sum finanskostnader		3 520 714	5 198 283
NETTO FINANSPOSTER		(3 498 324)	(4 752 788)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		6 662 793	2 686 879
Skattekostnad på ordinært resultat	4	1 434 560	508 141
ORDINÆRT RESULTAT		5 228 233	2 178 738
Sum årsresultat		5 228 233	2 178 738
OVERFØRINGER			
Avgitt konsernbidrag	5	7 336 012	9 832 137
Overføringer annen egenkapital	6	(2 107 779)	(7 653 399)
SUM OVERFØRINGER		5 228 233	2 178 738

Årsregnskap for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assentilly: d943b83dcedb5cbf9e19304c3c8e2671cc03c5c41cdee8899719f17eb795b4b3494cfd52bc6497cf5561be9e942c41fc0ef3e985f673d13c3907a90718690



Citycon Storbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	45 749 169	45 749 169
Bygninger og annen fast eiendom	2	626 571 374	644 507 405
Bygg/anlegg under utførelse	2	313 240	5 858 827
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	264 641	361 932
Sum varige driftsmidler		672 898 424	696 477 332
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 784	43 784
Sum finansielle anleggsmidler		43 784	43 784
Sum anleggsmidler		672 942 208	696 521 116
Omløpsmidler			
Kundefordringer		1 521 794	2 013 608
Fordringer på konsernselskap	5	8 825 587	1 771 451
Andre fordringer	7	4 889 066	1 070 663
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	414 547
Sum omløpsmidler		15 236 447	5 270 269
SUM EIENDELER		688 178 655	701 791 385



Citycon Storbyen Eiendom AS

Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	6,8	16 324 800	16 324 800
Overkurs	6	27 279 200	27 279 200
Annen innskutt egenkapital	6	469 286 788	469 286 788
Sum innskutt egenkapital		512 890 788	512 890 788
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	39 240 411	41 348 190
Sum opptjent egenkapital		39 240 411	41 348 190
Sum egenkapital		552 131 199	554 238 978
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Utsatt skatt	4	16 527 146	17 161 718
Sum avsetning for forpliktelser		16 527 146	17 161 718
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	9	103 000 000	115 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		103 000 000	115 000 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		84 928	136 177
Skyldig offentlige avgifter		1 030 124	492 757
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	5	9 787 906	12 539 909
Annen kortsiktig gjeld	7	5 617 352	2 221 845
Sum kortsiktig gjeld		16 520 310	15 390 689
Sum gjeld		136 047 456	147 552 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		688 178 655	701 791 385

OSLO 09.12.2022

Ole Kristian Sjømæling Toft
Styrets lederHåkon Tuv Dalland
StyremedlemAlexander Bromnes
Styremedlem



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2021

Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Storbyen kjøpesenter som ligger i Roald Amundsensgate 36 i Sarpsborg kommune. Selskapets forretningskontor er i Verkstedveien 1 på Skøyen i Oslo Kommune.

Regnskapsprinsipper

Alle tall er oppgitt i hele norske kroner, regnskap er avlagt for perioden 01.01 - 31.12

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk for små foretak. Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de skal tilbakebetales i løpet av ett år etter utbetalingstidspunktet. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler som forringes i verdi avskrives som hovedregel lineært over forventet økonomisk levetid. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld i norske kroner med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr. 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Leietakertilpasninger aktiveres og periodiseres over leiekontraktens løpetid. Byggelånsrenter aktiveres sammen med anlegg under utførelse. Anlegg under utførelse avskrives først når anlegget gir inntjening.

Datterselskaper

Datterselskaper er vurdert etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntektsføringer

Inntektsføringer av leieinntekter skjer i takt med at de opptjenes. Leieinntektene består av faste avtaler for leie av lokaler i kjøpesenteret Buskerud Storsenter.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet på grunnlag av midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. For beregningen er det benyttet 22 % i 2021 og 2020. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Utsatt skatt som kan balanseføres er oppført netto i balansen.

Noter for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assently: d343b83dcedb5cbf9e193c4c3c8e2671cc03cbc5c41cdee8899719f17eb795b4b3494cfd52b68497cf5561be8e942c41fc0ef3e985f673d13c3907a90718690



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2021

Obligatorisk tjenstepensjon

Selskapet har ingen ansatte.

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

Konsernforhold

Citycon Storbyen 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 Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assentilly: d343b83dcedb5cbf9e193c4c3c8e2671cc03c5c41cdee8899719f17eb795b4b3494cfd52bc8497cf5561be8e942c41fc0ef3e985f673d13c3907a90718690



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2021

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	2021	2020
Konsernint. kostnader - innleid senterledelse	0	338 117
Gårdeiers andel felleskostnad	3 283 074	1 838 959
Kjøp av forvaltningstjenester fra morselskap	2 296 572	2 546 700
Kjøp av andre konserninterne tjenester	577 905	0
Renteinntekter, bank konsernkonto	-17 096	-156 980
Rentekostnad, konsernlån	3 517 954	5 202 051
Rentekostnad bank, konsernkonto	0	-6 144
Utleie av kontor/lager/parkering til datterselskap	-730 673	-696 759

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Bygg/anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
2021					
Anskaffelseskost pr. 1/1	45 749 169	924 572 720	5 858 827	1 445 432	977 626 148
+Tilgang/-Avgang		9 116 023	-5 545 587		3 570 436
Anskaffelseskost pr. 31/12	45 749 169	933 688 743	313 240	1 445 432	981 196 584
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	280 065 315	0	1 083 501	281 148 816
+ Ordinære avskrivninger	0	27 052 054	0	97 290	27 149 344
Akk. av/nedskr. pr. 31/12	0	307 117 369	0	1 180 791	308 298 160
Balansført verdi pr 31/12	45 749 169	626 571 374	313 240	264 641	672 898 424
2020					
Balansført verdi pr. 1/1	45 749 169	667 465 349	6 741 417	519 468	720 475 403
Endring	0	-22 957 944	-882 590	-157 536	-23 998 070
Balansført verdi pr 31/12	45 749 169	644 507 405	5 858 827	361 932	696 477 332

Avskrivingssatser

Selskapets driftsmidler blir avskrevet lineært over forventet økonomisk levetid. Bygninger og annen fast eiendom har blitt avskrevet over 100 år frem til 31.12.2019, men er endret til 50 år fra og med 01.01.2020. Ny levetid er beregnet fra opprinnelig anskaffelsesdato. Restsaldo pr 01.01.2020 blir avskrevet lineært over ny gjenværende levetid. For faste tekniske installasjoner er forventet levetid endret fra 100 år til 25 år fra og med 01.01.2020. På samme måte som for Bygninger og annen fast eiendom blir restsaldo pr 01.01.2020 avskrevet lineært over ny forventet levetid. Driftsløsøre, inventar, verktøy mm blir avskrevet over 5 år. Anlegg under utførelse samt tomter er ikke gjenstand for avskrivninger.



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2021

Note 3 - 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

Påløpt honorar til revisor: kr 30 008 ekskl. mva.

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 30 008 ekskl. mva.

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

Noter for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assentilly: d343b83dcedb5cbf9e193c4c3c8e2671cc03c3bc5c41cdee8899719f17eb795b4b3494cfd52bc8497cf5561be8e942c41fc0ef3e985f673d13c3907a90718690



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2021

Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	0	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	2 069 132	2 773 167
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-634 572	-2 265 026
Sum skattekostnad	1 434 560	508 141

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnader	6 662 793	2 686 879
Permanente og andre forskjeller	-142 066	-377 146
Endring i midlertidige forskjeller	2 884 418	10 295 571
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-9 405 144	-12 605 304
Årets skattegrunnlag	0	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
+Driftsmidler inkl. goodwill	75 400 170	81 445 847
+Utestående fordringer	-276 775	-3 438 034
Sum positive skatteøkende forskjeller	75 400 170	81 445 847
Sum negative skatteøkende forskjeller	276 775	3 438 034
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	75 123 395	78 007 813
Balanseført utsatt skatt	16 527 146	17 161 718

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt	2021	2020
Resultat før skatt	6 662 793	2 686 879
22 % av resultat før skatt	1 465 814	591 113
Permanente forskjeller 22 %	-31 255	-82 972
Beregnet skattekostnad	1 434 560	508 141
Effektiv skattesats i %	22 %	19 %

Noter for Citycon Storbyen Eiendom AS

Organisasjonsnr. 992670916

Assently: d343b83dcedb5cbf9e19304c3c8e2671cc03c5c41cdee8899719f17eb795b4b3494cfd52b68497cf5561be8e942c41fc0ef3e985f673d13c3907a90718690



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2021

Note 5 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2021	2020
Fordringer		
Konsernbank	8 771 883	1 897 850
Kundefordringer	53 703	-126 399
Sum fordringer	8 825 587	1 771 451
Gjeld		
Leverandørgjeld	382 762	-344 448
Årets avsatte konsernbidrag	9 405 144	12 605 304
Annen kortsiktig gjeld	0	279 053
Annen langsiktig gjeld	103 000 000	115 000 000
Sum gjeld	112 787 906	127 539 909

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

Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen innskutt egenkapital	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2021	16 324 800	27 279 200	469 286 788	41 348 190	554 238 978
Årets resultat				5 228 233	5 228 233
Avgitt konsernbidrag				-7 336 012	-7 336 012
Pr 31/12/2021	16 324 800	27 279 200	469 286 788	39 240 411	552 131 199
Pr 1/1/2020	16 324 800	27 279 200	469 286 788	49 001 589	561 892 377
Årets resultat*				-7 653 399	-7 653 399
Pr 31/12/2020	16 324 800	27 279 200	469 286 788	41 348 190	554 238 978

* For 2020 er mottatt / avgitt konsernbidrag inkludert i Årets resultat.

Fortsatt drift

I løpet av 2021 har Norge vært preget av Covid-19. De forretningsmessige implikasjonene av utbruddet har vært begrensninger ift selskapets driftsinntekter og resultat. De langsiktige konsekvensene for selskapets fremtidige driftsinntekter er fortsatt usikker. Pr dato for styre godkjenning av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.



Citycon Storbyen Eiendom AS

Noter 2021

Note 7 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2021	2020
Andre kortsiktige fordringer	0	40 378
Andre forskuddsbetalte kostnader	3 797 187	68 946
Påløpt leieinntekt	1 091 879	961 339
Sum andre fordringer	4 889 066	1 070 663
Forskudd fra kunder	46 725	7 530
Påløpte renter	684 501	996 265
Annen kortsiktig gjeld	4 886 126	1 218 050
Sum annen kortsiktig gjeld	5 617 352	2 221 845

Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 13604 aksjer pålydende kr. 1 200 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr. 16 324 800

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Foretaksnr	Antall	Eierandel
Citycon Norway AS	998943078	13604	100,00 %

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.

Note 9 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Langsiktig gjeld	2021	2020
Langsiktig konsern gjeld	103 000 000	115 000 000
Sum	-103 000 000	-115 000 000

Note 10 - Datterselskap og tilknyttet selskap

Selskapet har andel i følgende andre selskap:

	Balanse- ført verdi	Resultat 2021	Egenkapital 31.12.2021
Sameiet Sagahuset	0	-250 607	-174 665



The following documents were signed Friday, December 9, 2022



Årsregnskap 2021 - Citycon Storbyen
Eiendom AS (09.12.2022).PDF
(408268 byte)
SHA-512: da6e03fb8769a7139ab79e9f5d0a65de17602
709898f0aafeca86c9d5298b3d99c55bc3f29c0ddc8d2a
eabf843f509f167b1b4995ee172ef33a0ee752e9e86b6

Signatures

12/9/2022 4:37:10 PM (CET)



Alexander Bromnes, Citycon

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

12/9/2022 5:59:27 PM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Citycon

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

12/9/2022 6:02:13 PM (CET)



Ole Kristian Toft, Citycon

ole.toft@citycon.com
+4793880411
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



Årsregnskap 2021 Citycon Storbyen Eiendom AS (09 12 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:
d943b83dcadb5cbf9e193c4c3c8a2671cc03cb5c41cd0e8899719f17eb795b4b3494cfd52bc6497cf5561be8e942c41f0ef3e985f673d13c3907a90718890



About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.



Building a better
working world

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Havnegata 9, 7010 Trondheim
Postboks 1299 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 Citycon Storbyen Eiendom AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Storbyen Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 (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. 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 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 om årsregnskapet. 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, 09. desember 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Christian Ronæss
statsautorisert revisor

Penneo document key: 102A0-262HS-D4WDL-SGLBT-SETD0-4AW7G



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: 88.90.xxx.xxx

2022-12-09 18:30:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1O2A0-262HS-D4WDL-SGLBT-SETDO-4AW7G

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>