



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 959 662 932
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: STAVANGER STORSENTER AS
Forretningsadresse: Øravegen 4
6650 SURNADAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Olav Smevoll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.06.2023

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, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter		27 487 104	31 102 081
Andre driftsinntekter		501 081	60
Viderebel. felleskostnader		13 347 541	
Verdiregulering investeringseiendommer	2	-22 341 346	-54 281 371
Sum inntekter		18 994 381	-23 179 230
Kostnader			
Annen driftskostnad	1	4 687 602	7 352 088
Leietakers andel felleskostnader		13 347 541	
Sum kostnader		18 035 143	7 352 088
Driftsresultat		959 238	-30 531 318
Finansinntekter og finanskostnader			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		571 200	
Annen renteinntekt		387 178	31 171
Annen finansinntekt		2 976	3 849
Sum finansinntekter		961 354	35 020
Rentekostnad til foretak i samme konsern		8 356 495	10 125 000
Annen rentekostnad		4 679	
Annen finanskostnad		3 159	14 291
Sum finanskostnader		8 364 333	10 139 291
Netto finans		-7 402 980	-10 104 271
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 443 742	-40 635 589
Skattekostnad på ordinært resultat	3	-1 417 624	-8 714 157
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 026 118	-31 921 432
Årsresultat		-5 026 118	-31 921 432
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-5 026 118	-31 921 432



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Totalresultat		-5 026 118	-31 921 432
Overføringer og disponeringer			
Overført annen egenkapital		-5 026 118	-31 921 432
Sum overføringer og disponeringer		-5 026 118	-31 921 432



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Investeringseiendommer	2,4	377 600 000	400 388 000
Sum varige driftsmidler		377 600 000	400 388 000
Sum anleggsmidler		377 600 000	400 388 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		117 664	441 665
Andre fordringer		2 863 220	1 441 788
Konsernfordringer	4	4 953 264	108 374 420
Sum fordringer		7 934 148	110 257 873
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		3 954 162	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 954 162	
Sum omløpsmidler		11 888 310	110 257 873
SUM EIENDELER		389 488 311	510 645 873
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	5	3 880 740	3 880 740
Overkurs		211 481 598	211 481 598
Sum innskutt egenkapital		215 362 338	215 362 338



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Opptjent egenkapital			
Fond for urealiserte gevinster		22 341 346	
Annen egenkapital			-13 550 946
Udekket tap		49 145 220	
Sum opptjent egenkapital		-26 803 874	-13 550 946
Sum egenkapital		188 558 463	201 811 392
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	28 019 490	31 757 497
Sum avsetninger for forpliktelser		28 019 490	31 757 497
Annen langsiktig gjeld			
Langsiktig konserngjeld	4	149 882 281	270 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		149 882 281	270 000 000
Sum langsiktig gjeld		177 901 771	301 757 497
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		317 486	
Skyldig offentlige avgifter			582 934
Kortsiktig konserngjeld		10 547 193	
Annen kortsiktig gjeld		12 163 397	6 494 050
Sum kortsiktig gjeld		23 028 076	7 076 984
Sum gjeld		200 929 847	308 834 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		389 488 311	510 645 873



**Årsregnskap 2022
for
Stavanger Storsenter AS**



Stavanger Storsenter AS

Årsberetning 2022

Generelt om virksomheten

Selskapet eier og driver kjøpesenteret Arkaden Torgterrassen i Stavanger.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 31,1 mill. kr. i fjor til 28,0 mill kr i år. En reduksjon på 10 %.

Verdireguleringen på investeringseiendommen var -22,3 mill. kr i år mot -54,3 mill. kr i fjor.

Årsresultatet ble -5,0 mill. kr mot -31,9 mill. kr i fjor. Endringen i årsresultatet skyldes i hovedsak verdiregulering på eiendommen.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 389,5 mill. kr, sammenlignet med 510,6 mill. kr pr 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 48,4 %, sammenlignet med 39,5 % pr. 31.12 i fjor.

Konsernets likviditet var tidligere organisert i en konsernkontoordning og fremgikk via kortsiktig fordring mot konsernselskaper. Selskapet har i løpet av regnskapsåret gått bort fra konsernkontoordning og har nå rent bankinnskudd for sine likvide midler.

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

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

Fortsatt drift

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

Til grunn for antagelsen ligger også at selskapet er en del av kjøpesenterporteføljen til Aurora Eiendom AS. Kjøpesenterporteføljen er preget av god kvalitet, har en sterk finansiell stilling og forvaltes av Alti Forvaltning AS som er deleid av morselskapet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling mellom kjønnene

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

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Aurora Eiendom AS arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering.



Stavanger Storsenter AS

Årsberetning 2022

Miljørapport

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

Årsresultat og dekning av årsunderskudd

Styret foreslår følgende dekning av årsunderskuddet, som er på kr -5 026 118:

Avgitt konsernbidrag	8 226 811
Overført fond for vurderingsforskjeller	22 341 346
Overføring annen egenkapital	-35 594 275
Totalt	-5 026 118

Surnadal, 16. juni 2023

Lars Ove Løseth
Styrets leder

Kathrine Mauset
Styremedlem

Aage Lilleberg
Styremedlem



Stavanger Storsenter AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		27 487 104	31 102 081
Andre driftsinntekter		501 081	60
Viderebel. felleskostnader		13 347 541	0
Sum driftsinntekter		41 335 727	31 102 141
Annen driftskostnad	1	4 687 602	7 352 088
Leietakers andel felleskostnader		13 347 541	0
Sum driftskostnader		18 035 143	7 352 088
Driftsresultat før verdiregulering		23 300 584	23 750 053
Verdiregulering investeringseiendommer	2	(22 341 346)	(54 281 371)
Driftsresultat etter verdiregulering		959 238	(30 531 318)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		571 200	0
Annen renteinntekt		387 178	31 171
Annen finansinntekt		2 976	3 849
Rentekostn. til foretak i samme konsern		8 356 495	10 125 000
Annen rentekostnad		4 679	0
Annen finanskostnad		3 159	14 291
Sum finansinntekter og finanskostnader		(7 402 980)	(10 104 271)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(6 443 742)	(40 635 589)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(1 417 624)	(8 714 157)
ORDINÆRT RESULTAT		(5 026 118)	(31 921 432)
TOTALRESULTAT		(5 026 118)	(31 921 432)



Stavanger Storsenter AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Investeringseiendommer	2,4	377 600 000	400 388 000
Sum varige driftsmidler		377 600 000	400 388 000
SUM ANLEGGSMIDLER		377 600 000	400 388 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		117 664	441 665
Fordringer på konsernselskap	4	4 953 264	108 374 420
Andre fordringer		2 863 220	1 441 788
Bankinnskudd		3 954 162	0
Sum omløpsmidler		11 888 310	110 257 873
SUM EIENDELER		389 488 311	510 645 873



Stavanger Storsenter AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	3 880 740	3 880 740
Overkurs		211 481 598	211 481 598
Sum innskutt egenkapital		215 362 338	215 362 338
Fond for urealiserte gevinster		22 341 346	0
Annen egenkapital		0	(13 550 946)
Udekket tap		(49 145 220)	0
Sum opptjent egenkapital		(26 803 874)	(13 550 946)
SUM EGENKAPITAL		188 558 463	201 811 392
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Utsatt skatt	3	28 019 490	31 757 497
Sum avsetning for forpliktelser		28 019 490	31 757 497
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	149 882 281	270 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		149 882 281	270 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		177 901 771	301 757 497
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		317 486	0
Skyldig offentlige avgifter		0	582 934
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		10 547 193	0
Annen kortsiktig gjeld		12 163 397	6 494 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 028 076	7 076 984
SUM GJELD		200 929 847	308 834 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		389 488 311	510 645 873

Surnadal, 16. juni 2023

Lars Ove Løseth
Styrets leder

Kathrine Mausest
Styremedlem

Aage Lilleberg
Styremedlem



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

Regnskaps- og vurderingsprinsipper

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

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

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

Anvendte forenklinger

Selskapet har anvendt følgende forenklinger fra innregnings- og vurderingsreglene i IFRS:
- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skatten resultatføres i samsvar med IAS 12.57A som etter full IFRS hvor skattekonsekvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld.
- IAS 16 nr. 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.

IFRS 16 Leieavtaler

Selskapet implementerte IFRS 16 Leieavtaler. Den nye standarden medfører at de fleste leieavtaler (innleie til selskapet) skal balanseføres. I henhold til den nye standarden blir en eiendel (rett til bruk av leid eiendel) og en finansiell forpliktelse (leiebetalinger) balanseført. Eneste unntak fra balanseføring er for kortsiktige leieavtaler (under et år) og leieavtaler med lav verdi. IFRS 16 medfører vesentlige endringer i regnskapføring for leietaker, mens regnskapføring for utleier ikke blir vesentlig endret. Selskapets virksomhet består hovedsakelig i å leie ut forretningslokaler. Som utleier ble ikke selskapet vesentlig påvirket av at IFRS 16 ble tatt i bruk. Selskapet har implementert IFRS 16 ved bruk av modifisert retrospektiv metode. Dette innebærer en full gjennomgang av alle innleieavtaler med beregning av rett til bruk eiendeler og tilhørende leieforpliktelser. Selskapet har valgt å beregne nåverdien av rett til bruk eiendeler regnet fra implementeringstidspunktet.

Inntekter

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

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

Felleskostnader

Felleskostnadsregnskapene består av teknisk drift og markedsføring. Disse postene blir ført på egne resultatlinjer under driftsinntekter og driftskostnader og gir et 0-resultat i eiendomsselskapet. Det er følgelig kun eiers andel av felleskostnader som påvirker resultatet. Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er f.o.m. 01.07.21 klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og

Noter for Stavanger Storsenter AS

Organisasjonsnr. 959662932



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

fordelt utover forventet levetid.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld balanseføres til virkelig verdi på opptakstidspunktet og til amortisert kost i etterfølgende perioder.

Investerings eiendommer

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

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

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

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

Vedlikehold / påkostning

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

Noter for Stavanger Storsenter AS

Organisasjonsnr. 959662932



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. Selskapet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen. Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Inntektskatt

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

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

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

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

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

Egenkapital

Gjeld og egenkapital

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

Fond for urealiserte gevinster

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

Avsetninger

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

Betingede forpliktelser og eiendeler

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

Noter for Stavanger Storsenter AS

Organisasjonsnr. 959662932



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

Hendelser etter balansedagen

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



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

Note 1 - Honorarer

Selskapet er administrert av Alti Forvaltning AS og har ingen ansatte. Det er ikke utbetalt honorarer eller ytet lån eller sikkerhetsstillelse til styremedlemmer. Selskapet er ikke pliktig til å ha obligatorisk tjenstepensjon.

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

	I år	I fjor
Revisjon	6 000	118 000
Totalt	6 000	118 000

Note 2 - Investerings eiendommer

Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi:

	2022	2021
Virkelig verdi 01.01	400 388 000	577 300 000
Tilgang	159 103	12 069 370
Avgang	0	-134 700 000
Verdiregulering	-22 947 103	-54 281 371
Virkelig verdi 31.12	377 600 000	400 388 000

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Akkumulert verdiregulering per 2022 er kr 28 642 751 mot kr 0 per 2021.



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

Note 3 - Skatt

<u>Spesifikasjon av årets skattekostnad:</u>	2022
Beregnet skatt av årets resultat	2 320 382
= Sum betalbar skatt	2 320 382
+ endring i utsatt skatt (bokført)	-3 738 007
= Ordinær skattekostnad	-1 417 624

<u>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:</u>	2022
Resultat før skattekostnader	-6 443 742
Permanente og andre forskjeller	-5
Endring i midlertidige forskjeller	16 990 940
Fremført korreksjonsinntekt til fradrag	
Ytet konsernbidrag	-10 547 193
Inntekt	0

<u>Betalbar skatt i balansen består av:</u>	
Beregnet skatt av årets resultat	2 320 382
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-2 320 382
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	125 822 240	140 403 600
+ Utestående fordringer	0	-8 222
+ Leasingavtaler (ikke skattemessig aktivert)	-1 786 426	0
+ Gevinst- og tapskonto	3 325 506	4 156 882
- Andre avsetninger for forpliktelser	0	200 000
Sum positive skatteøkende forskjeller	129 147 746	144 560 482
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 786 426	208 222
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	127 361 320	144 352 260
Skattesats	22 %	22 %
Balanseført utsatt skatt	28 019 490	31 757 497

Note 4 - Konsernmellomværende og transaksjoner med nærstående

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

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Kundefordringer	4 953 264	0
Konsernkonto	0	108 374 420

Noter for Stavanger Storsenter AS

Organisasjonsnr. 959662932



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

Gjeld

Årets avsatte konsernbidrag	10 547 193	0
Annen langsiktig gjeld	149 882 281	270 000 000
Sum gjeld	149 882 281	270 000 000

Selskapet kjøper konserninterne tjenester fra Alti Forvaltning AS knyttet til eiendomsforvaltning og administrasjon. I 2022 er det kjøpt tjenester for kr 580 355.

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

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet er heleid av Aurora Eiendom AS, foretaksnummer 926 446 347.

Selskapet har 6000 aksjer hver pålydende kr 647, samlet aksjekapital utgjør kr 3 880 740. Selskapet har kun ordinære aksjer.

Fullstendig konsernregnskap kan fåes utlevert hos Aurora Eiendom AS, Øravegen 2, 6650 Surnadal.



Stavanger Storsenter AS

Kontantstrømoppstilling

	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter			
Resultat før skattekostnad		(6 443 742)	(40 635 589)
- Periodens betalte skatt		0	0
+/- Endring i kundefordringer		(4 159 159)	(1 883 453)
+/- Endring i leverandørgjeld		317 486	0
+/- Endring i andre tidsavgrensningsposter		109 782 871	(101 297 436)
= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		99 497 456	(143 816 478)
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler		(22 788 000)	400 388 000
= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		22 788 000	(400 388 000)
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter			
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld		120 117 719	(270 000 000)
- Utbet. ved nedbetaling av kortsiktig gjeld		(1 786 426)	0
= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		(118 331 293)	270 000 000
= Netto endring i kontanter mv		3 954 163	(274 204 478)
+ Beholdning av kontanter 01.01.		0	0
= Kontantbeholdning 31.12.		3 954 163	(274 204 478)
Kontantbeholdning mv framkommer slik:			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.		3 954 162	0
= Beholdning av kontanter mv 31.12.		3 954 162	0



**Årsregnskap 2022
for
Stavanger Storsenter AS**

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E5S7-OY2IT-DL23M-AA3P2-UK21Z



Stavanger Storsenter AS

Årsberetning 2022

Generelt om virksomheten

Selskapet eier og driver kjøpesenteret Arkaden Torgterrassen i Stavanger.

Rettvisende oversikt over utvikling og resultat

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra 31,1 mill. kr. i fjor til 28,0 mill. kr. i år. En reduksjon på 10 %.

Verdireguleringen på investeringseiendommen var -22,3 mill. kr. i år mot -54,3 mill. kr. i fjor.

Årsresultatet ble -5,0 mill. kr. mot -31,9 mill. kr. i fjor. Endringen i årsresultatet skyldes i hovedsak verdiregulering på eiendommen.

Totalkapitalen var ved utgangen av regnskapsåret 389,5 mill. kr., sammenlignet med 510,6 mill. kr. pr. 31.12. året før. Egenkapitalandelen pr. 31.12 i regnskapsåret var 48,4 %, sammenlignet med 39,5 % pr. 31.12 i fjor.

Konsernets likviditet var tidligere organisert i en konsernkontoordning og fremgikk via kortsiktig fordring mot konsernselskaper. Selskapet har i løpet av regnskapsåret gått bort fra konsernkontoordning og har nå rent bankinnskudd for sine likvide midler.

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

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

Fortsatt drift

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

Til grunn for antagelsen ligger også at selskapet er en del av kjøpesenterporteføljen til Aurora Eiendom AS. Kjøpesenterporteføljen er preget av god kvalitet, har en sterk finansiell stilling og forvaltes av Alti Forvaltning AS som er deleid av morselskapet.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet har for tiden ingen pågående forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Arbeidsmiljø og personale

Selskapet har ingen ansatte.

Likestilling mellom kjønnene

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

Ikke-diskriminering og tilgjengelighet

Aurora Eiendom AS arbeider aktivt for å fremme likestilling, sikre like muligheter og rettigheter og hindre diskriminering.

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E557-OY2IT-DL23M-AA3P2-UK21Z



Stavanger Storsenter AS

Årsberetning 2022

Miljørapport

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

Årsresultat og dekning av årsunderskudd

Styret foreslår følgende dekning av årsunderskuddet, som er på kr -5 026 118:

Avgitt konsernbidrag	8 226 811
Overført fond for vurderingsforskjeller	22 341 346
Overføring annen egenkapital	-35 594 275
Totalt	-5 026 118

Surnadal, 16. juni 2023

Lars Ove Løseth
Styrets leder

Kathrine Mauset
Styremedlem

Aage Lilleberg
Styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E5S7-OY2IT-DL23M-AA3P2-UK21Z



Stavanger Storsenter AS

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Leieinntekter		27 487 104	31 102 081
Andre driftsinntekter		501 081	60
Viderebel. felleskostnader		13 347 541	0
Sum driftsinntekter		41 335 727	31 102 141
Annen driftskostnad	1	4 687 602	7 352 088
Leietakers andel felleskostnader		13 347 541	0
Sum driftskostnader		18 035 143	7 352 088
Driftsresultat før verdiregulering		23 300 584	23 750 053
Verdiregulering investeringseiendommer	2	(22 341 346)	(54 281 371)
Driftsresultat etter verdiregulering		959 238	(30 531 318)
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Renteinnt. fra foretak i samme konsern		571 200	0
Annen renteinntekt		387 178	31 171
Annen finansinntekt		2 976	3 849
Rentekostn. til foretak i samme konsern		8 356 495	10 125 000
Annen rentekostnad		4 679	0
Annen finanskostnad		3 159	14 291
Sum finansinntekter og finanskostnader		(7 402 980)	(10 104 271)
ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD		(6 443 742)	(40 635 589)
Skattekostnad på ordinært resultat	3	(1 417 624)	(8 714 157)
ORDINÆRT RESULTAT		(5 026 118)	(31 921 432)
TOTALRESULTAT		(5 026 118)	(31 921 432)

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3ESS7-OY2IT-DL23M-AA3P2-UK21Z



Stavanger Storsenter AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Investeringseiendommer	2,4	377 600 000	400 388 000
Sum varige driftsmidler		377 600 000	400 388 000
SUM ANLEGGSMIDLER		377 600 000	400 388 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		117 664	441 665
Fordringer på konsernselskap	4	4 953 264	108 374 420
Andre fordringer		2 863 220	1 441 788
Bankinnskudd		3 954 162	0
Sum omløpsmidler		11 888 310	110 257 873
SUM EIENDELER		389 488 311	510 645 873

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E5S7-OY2IT-DL23M-AA3P2-UK21Z



Stavanger Storsenter AS

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	5	3 880 740	3 880 740
Overkurs		211 481 598	211 481 598
Sum innskutt egenkapital		215 362 338	215 362 338
Fond for urealiserte gevinster		22 341 346	0
Annen egenkapital		0	(13 550 946)
Udekket tap		(49 145 220)	0
Sum opptjent egenkapital		(26 803 874)	(13 550 946)
SUM EGENKAPITAL		188 558 463	201 811 392
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Utsatt skatt	3	28 019 490	31 757 497
Sum avsetning for forpliktelser		28 019 490	31 757 497
Langsiktig gjeld til konsernselskap	4	149 882 281	270 000 000
Sum annen langsiktig gjeld		149 882 281	270 000 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		177 901 771	301 757 497
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		317 486	0
Skyldig offentlige avgifter		0	582 934
Kortsiktig gjeld til konsernselskap		10 547 193	0
Annen kortsiktig gjeld		12 163 397	6 494 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 028 076	7 076 984
SUM GJELD		200 929 847	308 834 481
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		389 488 311	510 645 873

Surnadal, 16. juni 2023

Lars Ove Løseth
Styrets lederKathrine Mauset
StyremedlemAage Lilleberg
Styremedlem



KONTANTSTRØMOPPSTILLING 01.01 - 31.12

	Stavanger Storsenter AS	
	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
Resultat før skatt	-6 443 742	-40 635 589
Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap	-	-
Betalbar skatt	-	-
Verdiendring investeringseiendommer	22 341 346	54 281 371
Endring i kundefordringer	324 000	214 369
Endring i leverandørgjeld	317 486	-
Endring i andre tidsavgrensningsposter	3 664 981	-10 643 143
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	20 204 071	3 217 008
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
Netto investeringer i varige driftsmidler	-159 103	-12 069 370
Netto endring utlån til konsernselskap	-4 953 264	-
Netto endring utlån til TS/FKV	-	-
Netto utbytte/konsemdrag DS/TS/FKV	-	-
Netto Investering i aksjer	-	-
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-5 112 367	-12 069 370
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
Netto endring av øvrig langsiktig gjeld	-	-
Netto betaling av konsemdrag	-	-18 053 433
Netto endring lån fra konsernselskap	-120 117 719	-
Endring annen langsiktig gjeld	-	-
Endring på konsernkonto (avsluttet i 2022)	108 980 177	26 905 795
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-11 137 542	8 852 362
Netto endring i likvider i året	3 954 162	-0
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	-0	-
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	3 954 162	-0

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E557-OY2IF-DL23M-AA3P2-UK21Z



Stavanger Storsenter AS

Oppstilling av endringer i egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2021	6 000 000	331 078 731	15 231 385	2 727 034	355 037 150
Fisjon pr. 30.09.2021	-2 119 260	-119 597 133		-613 709	-122 330 102
Mottatt konsernbidrag				1 025 776	1 025 776
Totalresultat			-15 231 385	-16 690 047	-31 921 432
Egenkapital 31.12.2021	3 880 740	211 481 598	0	-13 550 947	201 811 391

	Aksjekapital	Overkurs	Fond for urealiserte gevinster	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 01.01.2022	3 880 740	211 481 598	0	-13 550 947	201 811 391
Ytet konsernbidrag				-8 226 811	-8 226 811
Totalresultat			22 341 346	-27 367 462	-5 026 116
Egenkapital 31.12.2022	3 880 740	211 481 598	22 341 346	-49 145 220	188 558 464

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E557-OY2IF-DL23M-AA3P2-UK21Z



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

Regnskaps- og vurderingsprinsipper

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

Grunnlag for utarbeidelse av årsregnskapet

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

Anvendte forenklinger

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

- IAS 10 nr 12 og 13 fravikes slik at utbytte og konsernbidrag regnskapsføres i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Skatten resultatføres i samsvar med IAS 12.57A som etter full IFRS hvor skattekonskvensene av utdelingen presenteres som skattekostnad i resultatregnskapet i samme periode som utdelingen avsettes som gjeld.
- IAS 16 nr. 43 fravikes slik at den samme vurdering av avskrivningsenhet (dekomponering) legges til grunn i selskapsregnskapet som i konsernregnskapet.

IFRS 16 Leieavtaler

Selskapet implementerte IFRS 16 Leieavtaler. Den nye standarden medfører at de fleste leieavtaler (innleie til selskapet) skal balanseføres. I henhold til den nye standarden blir en eiendel (rett til bruk av leid eiendel) og en finansiell forpliktelse (leiebetaling) balanseført. Eneste unntak fra balanseføring er for kortsiktige leieavtaler (under et år) og leieavtaler med lav verdi. IFRS 16 medfører vesentlige endringer i regnskapføring for leietaker, mens regnskapføring for utleier ikke blir vesentlig endret. Selskapets virksomhet består hovedsakelig i å leie ut forretningslokaler. Som utleier ble ikke selskapet vesentlig påvirket av at IFRS 16 ble tatt i bruk. Selskapet har implementert IFRS 16 ved bruk av modifisert retrospektiv metode. Dette innebærer en full gjennomgang av alle innleieavtaler med beregning av rett til bruk eiendeler og tilhørende leieforpliktelser. Selskapet har valgt å beregne nåverdien av rett til bruk eiendeler regnet fra implementeringstidspunktet.

Inntekter

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

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

Felleskostnader

Felleskostnadsregnskapene består av teknisk drift og markedsføring. Disse postene blir ført på egne resultatlinjer under driftsinntekter og driftskostnader og gir et 0-resultat i eiendomsselskapet. Det er følgelig

Noter for Stavanger Storsenter AS

Organisasjonsnr. 959662932

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E557-OY2IT-DL23M-AA3P2-UK21Z



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

kun eiers andel av felleskostnader som påvirker resultatet. Driftsmidler tilhørende felleskostregnskapet er f.o.m. 01.07.21 klassifisert som langsiktige fordringer, og avskrivninger er ført som driftskostnader og fordelt utover forventet levetid.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld balanseføres til virkelig verdi på opptakstidspunktet og til amortisert kost i etterfølgende perioder.

Investerings eiendommer

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

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

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

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

Vedlikehold / påkostning

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

Noter for Stavanger Storsenter AS

Organisasjonsnr. 959662932

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E557-OY2IT-DL23M-AA3P2-UK21Z



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer måles ved førstegangsinnregning til virkelig verdi, med etterfølgende måling til amortisert kost i henhold til den effektive rentemetoden justert for avsetning for estimert tap. Selskapet har laget en avsetningsmatrise som er basert på historiske kredittap, justert for fremadrettede faktorer for den spesifikke kunde og den generelle økonomiske situasjonen. Selskapets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer kundefordringer og andre kortsiktige fordringer. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Inntektskatt

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

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

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

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

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

Egenkapital

Gjeld og egenkapital

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

Fond for urealiserte gevinster

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

Avsetninger

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

Betingede forpliktelser og eiendeler

Betingede forpliktelser er ikke regnskapsført i årsregnskapet. Det er opplyst om vesentlige betingede forpliktelser med unntak av betingede forpliktelser hvor sannsynligheten for forpliktelsen er lav. En betinget

Noter for Stavanger Storsenter AS

Organisasjonsnr. 959662932

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E557-OY2IT-DL23M-AA3P2-UK1Z



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

eiendel er ikke regnskapsført i årsregnskapet, men opplyst om dersom det foreligger en viss sannsynlighet for at en fordel vil tilflyte selskapet.

Hendelser etter balansedagen

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

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E5S7-OY2IT-DL23M-AA3P2-UK21Z

Noter for Stavanger Storsenter AS

Organisasjonsnr. 959662932



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

Note 1 - Honorarer

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

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

	I år	I fjor
Revisjon	6 000	118 000
Totalt	6 000	118 000

Note 2 - Investerings eiendommer

Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi:

	2022	2021
Virkelig verdi 01.01	400 388 000	577 300 000
Tilgang	159 103	12 069 370
Avgang	0	-134 700 000
Verdiregulering	-22 947 103	-54 281 371
Virkelig verdi 31.12	377 600 000	400 388 000

Investerings eiendom består av eiendom (tomt, bygning eller begge deler) som benyttes for å opptjene leieinntekter og for verdistigning på kapital. Investerings eiendommer regnskapsføres til virkelig verdi. Akkumulert verdiregulering per 2022 er kr 28 642 751 mot kr 0 per 2021.

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E557-OY2IT-DL23M-AA3P2-UK21Z



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

Note 3 - Skatt

<u>Spesifikasjon av årets skattekostnad:</u>	2022
Beregnet skatt av årets resultat	2 320 382
= Sum betalbar skatt	2 320 382
+ endring i utsatt skatt (bokført)	-3 738 007
= Ordinær skattekostnad	-1 417 624

<u>Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:</u>	2022
Resultat før skattekostnader	-6 443 742
Permanente og andre forskjeller	-5
Endring i midlertidige forskjeller	16 990 940
Frådragsrettet korreksjonsinntekt til fradrag	
Ytet konsernbidrag	-10 547 193
Inntekt	0

<u>Betalbar skatt i balansen består av:</u>	
Beregnet skatt av årets resultat	2 320 382
+/- effekt av skatt på konsernbidrag	-2 320 382
= Betalbar skatt i balansen	0

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt

	2022	2021
+ Driftsmidler inkl. goodwill	125 822 240	140 403 600
+ Utestående fordringer	0	-8 222
+ Leasingavtaler (ikke skattemessig aktivert)	-1 786 426	0
+ Gevinst- og tapskonto	3 325 506	4 156 882
- Andre avsetninger for forpliktelser	0	200 000
Sum positive skatteøkende forskjeller	129 147 746	144 560 482
Sum negative skatteøkende forskjeller	1 786 426	208 222
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	127 361 320	144 352 260
Skattesats	22 %	22 %
Balanseført utsatt skatt	28 019 490	31 757 497

Note 4 - Konsernmellomværende og transaksjoner med nærstående

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

	Pr 31.12.	Pr 01.01.
Kundefordringer	4 953 264	0
Konsernkonto	0	108 374 420

Noter for Stavanger Storsenter AS

Organisasjonsnr. 959662932

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E5S7-OY2IT-DL23M-AA3P2-UK21Z



Stavanger Storsenter AS

Noter 2022

Gjeld

Årets avsatte konsernbidrag	10 547 193	0
Annen langsiktig gjeld	149 882 281	270 000 000
Sum gjeld	149 882 281	270 000 000

Selskapet kjøper konserninterne tjenester fra Alti Forvaltning AS knyttet til eiendomsforvaltning og administrasjon. I 2022 er det kjøpt tjenester for kr 580 355.

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

Note 5 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet er heleid av Aurora Eiendom AS, foretaksnummer 926 446 347.

Selskapet har 6000 aksjer hver pålydende kr 647, samlet aksjekapital utgjør kr 3 880 740. Selskapet har kun ordinære aksjer.

Fullstendig konsernregnskap kan fåes utlevert hos Aurora Eiendom AS, Øravegen 2, 6650 Surnadal.

Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E5S7-OY2IT-DL23M-AA3P2-UK21Z

Noter for Stavanger Storsenter AS

Organisasjonsnr. 959662932



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."

Lars Ove Løseth

Styreleder

Serienummer: 9578-5995-4-2471343

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-06-18 08:57:38 UTC



Aage Lilleberg

Styremedlem

På vegne av: Gårdeier

Serienummer: 9578-5995-4-740158

IP: 84.52.xxx.xxx

2023-06-18 19:20:52 UTC



Kathrine Maset

Styremedlem

Serienummer: 9578-5994-4-496296

IP: 148.122.xxx.xxx

2023-06-19 08:45:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Q7YK3-3E557-OY2IF-DL23M-AA3P2-UK21Z

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>



BDO AS
Svartvassvegen 2
6650 Sumadat

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Stavanger Storsenter AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Stavanger Storsenter AS.

Årsregnskapet som består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endringer i egenkapital
- Kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per 31. desember 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3-9. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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 utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Thomas Bjørseth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UQ2PO-MTZ08-V01L1-ALN3S-MOF4f-EEHEI



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."

Thomas Bjørseth

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-08-02 09:59:57 UTC



Thomas Bjørseth

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5995-4-83263

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-08-02 09:59:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UQ2PO-MTZ08-V01L1-ALN3S-M0F4f-EEHEI

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>