



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 145 255  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CITYCON HERKULES 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: Nei  
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: 06.01.2023

### 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, 16.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt		564 420	237 341
Leieinntekt	1	96 403 057	99 198 423
Annen driftsinntekt		1 037 693	661 802
<b>Sum inntekter</b>		<b>98 005 170</b>	<b>100 097 565</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad			2 375
Avskrivning på varige driftsmidler	2	24 462 083	25 976 536
Annen driftskostnad	1,3	14 567 426	13 643 464
<b>Sum kostnader</b>		<b>39 029 509</b>	<b>39 622 376</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>58 975 661</b>	<b>60 475 190</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	1	15 508	407 003
Annen renteinntekt		11 569	5 628
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 077</b>	<b>412 631</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	1	292 887	3 923 090
Annen rentekostnad		285	2 083
Annen finanskostnad		30 867	577
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>324 038</b>	<b>3 925 750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-296 961</b>	<b>-3 513 118</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>58 678 700</b>	<b>56 962 071</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	12 909 314	12 531 655
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>45 769 385</b>	<b>44 430 416</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>45 769 385</b>	<b>44 430 416</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>45 769 385</b>	<b>44 430 416</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avgitt konsernbidrag	5	50 565 711	49 004 332
Overføringer annen egenkapital	5	-4 796 325	-4 573 916
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>45 769 385</b>	<b>44 430 416</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	2,6	92 479 947	92 479 947
Bygninger og annen fast eiendom	2,6	634 500 719	656 100 071
Bygg/anlegg under utførelse	2	9 323 717	915 733
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	21 732	66 903
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>736 326 116</b>	<b>749 562 653</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>736 326 116</b>	<b>749 562 653</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 379 753	986 846
Andre fordringer	7	3 369 685	2 491 382
Konsernfordringer	7	7 472 441	
<b>Sum fordringer</b>		<b>12 221 879</b>	<b>3 478 229</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.			1 290 687
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			<b>1 290 687</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 221 879</b>	<b>4 768 916</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>748 547 995</b>	<b>754 331 569</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,8	120 000 000	120 000 000



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Overkurs	5	446 212 978	446 212 978
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>566 212 978</b>	<b>566 212 978</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	34 635 536	39 431 861
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 635 536</b>	<b>39 431 861</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>600 848 514</b>	<b>605 644 839</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	38 858 930	40 301 890
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>38 858 930</b>	<b>40 301 890</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	6	32 000 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 000 000</b>	
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>70 858 930</b>	<b>40 301 890</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 373 407	1 520 241
Betalbar skatt	4	90 151	
Skyldig offentlige avgifter		465 442	1 301 269
Kortsiktig konserngjeld	7	65 789 469	102 461 256
Annen kortsiktig gjeld	7	4 122 081	3 102 074
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>76 840 551</b>	<b>108 384 840</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>147 699 481</b>	<b>148 686 730</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>748 547 995</b>	<b>754 331 569</b>



## Årsregnskap 2021

for

## Citycon Herkules Eiendom AS

Organisasjonsnummer 980145255

**Utarbeidet av:**

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

Assently: f48f2c5246108eaadf7d02b64a4ae39d203a586bb7a92e1e0dd14aa154bb1248c862dd834edfc94e22a54695b8f1b510d5f0928303064b0f08b9bd0bae42f359



Citycon Herkules Eiendom AS

## Årsberetning 2021

### Virksomhetens art

Selskapet eier og driver utleie av Herkules kjøpesenter som ligger i Ulefossveien 32 i Skien kommune. 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

	2021	2020	2019
Driftsinntekter	98 005 170	100 097 565	101 111 235
Driftsresultat	58 975 661	60 475 190	77 982 858
Årsresultat	45 769 385	44 430 416	58 259 320
	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Balansesum	748 547 995	754 331 569	852 037 832
Egenkapital	600 848 514	605 644 839	610 218 755
Egenkapitalprosent	80,3 %	80,3 %	71,6 %

Driftsinntektene i selskapet endret seg fra kr 100 097 565 i fjor til kr 98 005 170 i år, en endring på -2,1 %. Årsresultatet ble kr 45 769 385 mot kr 44 430 416 i fjor, en endring på 3,0 %.

Årets resultat er i henhold til forventet og planlagt utvikling.

Det har ikke inntruffet andre forhold etter regnskapsårets slutt som har betydning for det fremlagte årsregnskapet. Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over utviklingen i foretaket, for resultatet i regnskapsåret og stillingen ved regnskapsårets slutt.

### Styreforsikring

Det er tegnet ansvarsforsikring for alle styremedlemmer i selskapet.

### Fortsatt drift

Årsoppgjøret er avlagt under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes at denne forutsetningen er tilstede. I løpet av 2021 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.

Styret ser ikke forhold som på kort sikt kan innebære vesentlig operasjonell eller finansiell risiko. Omsetningen på Herkules kjøpesenter er endret fra kr 1 097 mill i 2020 til kr 1 084 mill i 2021. Leieinntektene for Citycon Herkules Eiendom AS ble i 2021 kr 96,97 mill, hvilket er en endring på kr -2,47 mill. I dagens marked er selskapet tilfreds med leietakersituasjonen og har på eksisterende kontrakter en gjenværende leietid på 2,35 år. Antatt leieverdi av ledige lokaler i % av brutto leienivå er 5,10 %.

Selskapet anser egenkapitalandelen på 80,3 % som innenfor det intervallet som selskapets ledelse anser som akseptabelt.

Det er styrets oppfatning at årsregnskapet gir ett rettvise 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 Herkules Eiendom AS

## Årsberetning 2021

### 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.

### Årsresultat og disponering av årsoverskudd

Styret foreslår følgende disponering av årsoverskuddet, som er på kr 45 769 385:

Avgitt konsernbidrag	50 565 711
Overføring annen egenkapital	-4 796 325
<b>Totalt</b>	<b>45 769 385</b>

OSLO 04.01.2023

Ole Kristian Sjømæling Toft  
Styrets leder

Håkon Tuv Dalland  
Daglig leder / Styremedlem

Alexander Bromnes  
Styremedlem



Citycon Herkules Eiendom AS

## Resultatregnskap

	Note	2021	2020
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt	1	96 403 057	99 198 423
Salgsinntekt		564 420	237 341
Annen driftsinntekt		1 037 693	661 802
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>98 005 170</b>	<b>100 097 565</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		0	2 375
Avskrivning på varige driftsmidler	2	24 462 083	25 976 536
Annen driftskostnad	1,3	14 567 426	13 643 464
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>39 029 509</b>	<b>39 622 376</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>58 975 661</b>	<b>60 475 190</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinnt.fra foretak i samme konsern	1	15 508	407 003
Annen renteinntekt		11 569	5 628
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 077</b>	<b>412 631</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostn. til foretak i samme konsern	1	292 887	3 923 090
Annen rentekostnad		285	2 083
Annen finanskostnad		30 867	577
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>324 038</b>	<b>3 925 750</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(296 961)</b>	<b>(3 513 118)</b>
<b>ORDINÆRT RES. FØR SKATTEKOSTNAD</b>		<b>58 678 700</b>	<b>56 962 071</b>
Skattekostnad på ordinært resultat	4	12 909 314	12 531 655
<b>ORDINÆRT RESULTAT</b>		<b>45 769 385</b>	<b>44 430 416</b>
<b>Sum årsresultat</b>		<b>45 769 385</b>	<b>44 430 416</b>
<b>OVERFØRINGER</b>			
Avgitt konsernbidrag	5	50 565 711	49 004 332
Overføringer annen egenkapital	5	(4 796 325)	(4 573 916)
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>45 769 385</b>	<b>44 430 416</b>

Årsregnskap for Citycon Herkules Eiendom AS

Organisasjonsnr. 980145255

Assently: f48f2c5246108eaadf7d02b64a4ae39d203a586bb7a92e1e0dd14aa154bb1248c862dd834edfc94e22a54695b8f1b510d5f0928303064b0f08b9bd0bae42f359



Citycon Herkules Eiendom AS

**Balanse pr. 31.12.2021**

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	2,6	92 479 947	92 479 947
Bygninger og annen fast eiendom	2,6	634 500 719	656 100 071
Bygg/anlegg under utførelse	2	9 323 717	915 733
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	2	21 732	66 903
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>736 326 116</b>	<b>749 562 653</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		1 379 753	986 846
Fordringer på konsernselskap	7	7 472 441	0
Andre fordringer	7	3 369 685	2 491 382
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	1 290 687
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>12 221 879</b>	<b>4 768 916</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>748 547 995</b>	<b>754 331 569</b>



## Citycon Herkules Eiendom AS

## Balanse pr. 31.12.2021

	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	5,8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	5	446 212 978	446 212 978
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>566 212 978</b>	<b>566 212 978</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	5	34 635 536	39 431 861
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 635 536</b>	<b>39 431 861</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>600 848 514</b>	<b>605 644 839</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning for forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4	38 858 930	40 301 890
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>38 858 930</b>	<b>40 301 890</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig gjeld til konsernselskap	6	32 000 000	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>32 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		6 373 407	1 520 241
Betalbar skatt	4	90 151	0
Skyldig offentlige avgifter		465 442	1 301 269
Kortsiktig gjeld til konsernselskap	7	65 789 469	102 461 256
Annen kortsiktig gjeld	7	4 122 081	3 102 074
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>76 840 551</b>	<b>108 384 840</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>748 547 995</b>	<b>754 331 569</b>

OSLO 04.01.2023

Ole Kristian Sjømæling Toft  
Styrets lederHåkon Tuv Dalland  
Daglig leder / StyremedlemAlexander Bromnes  
Styremedlem



Citycon Herkules Eiendom AS

## Noter 2021

### 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 regnskapsskikk for alminnelige 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 Citycon Herkules Eiendom AS.

### 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 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.

### Obligatorisk tjenestepensjon

Selskapet har ingen ansatte. Selskapet er derved ikke forpliktet til å innføre ordning om obligatorisk tjenestepensjon.

### Konsernforhold

Citycon Herkules 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 Herkules Eiendom AS

Organisasjonsnr. 980145255

Assentily: f48f2c5246108eaad7f02b64a4ae39d203a586bb7a92e1e0dd14aa154bb1248c862dd834edfc94e22a54695b8f1b510d5f0928303064b0f08b8bd0bae42f359



## Citycon Herkules 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	95 885
Gårdeiers andel felleskostnad	2 765 794	2 719 916
Administrasjonshonorar - konsernintern	5 008 984	5 115 695
Kjøp av andre konserninterne tjenester	585 759	0
Renteinntekter, bank konsernkonto	-15 508	-407 003
Rentekostnad, konsernlån	292 887	3 893 297
Rentekostnad bank, konsernkonto	0	29 793
Utleie av kontor/lager/parkering til datterselskap	-872 457	-866 247

#### Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger og annen fast eiendom	Bygg/anlegg under utførelse	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontorm.	Sum
<b>2021</b>					
Anskaffelseskost pr. 1/1	92 479 947	812 445 104	915 733	5 794 476	911 635 260
+ Tilgang	0	2 817 565	8 407 984	0	11 225 549
<b>Anskaffelseskost pr. 31/12</b>	<b>92 479 947</b>	<b>815 262 669</b>	<b>9 323 717</b>	<b>5 794 476</b>	<b>922 860 809</b>
Akk. av/nedskr. pr 1/1	0	156 345 033	0	5 727 573	162 072 606
+ Ordinære avskrivninger	0	24 416 917	0	45 171	24 462 089
<b>Akk. av/nedskr. pr. 31/12</b>	<b>0</b>	<b>180 761 950</b>	<b>0</b>	<b>5 772 744</b>	<b>186 534 695</b>
<b>Balansført verdi pr 31/12</b>	<b>92 479 947</b>	<b>634 500 719</b>	<b>9 323 717</b>	<b>21 732</b>	<b>736 326 116</b>
<b>2020</b>					
Balansført verdi pr. 1/1	92 479 947	672 908 804	8 673 776	112 074	774 174 601
Endring	0	-16 808 733	-7 758 043	-45 171	-24 611 948
<b>Balansført verdi pr 31/12</b>	<b>92 479 947</b>	<b>656 100 070</b>	<b>915 733</b>	<b>66 903</b>	<b>749 562 653</b>

#### 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.



## Citycon Herkules 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

Kostnadsført honorar for lovpålagt revisjon: kr 63 802 ekskl. mva.

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

#### Note 4 - Skatt

Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
Betalbar skatt	90 151	0
Skatteeffekt av konsernbidrag	14 262 123	13 821 734
Endring i utsatt skatt og utsatt skattefordel	-1 442 960	-1 290 079
<b>Sum skattekostnad</b>	<b>12 909 314</b>	<b>12 531 655</b>

Spesifikasjon av årets skattegrunnlag:	2021	2020
Resultat før skattekostnader	58 678 700	56 962 071
Endring i midlertidige forskjeller	6 558 909	5 863 995
Begrensning av rentefradrag mellom nærstående	0	0
Ytet konsernbidrag	-64 827 834	-62 826 066
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>409 775</b>	<b>0</b>

Midlertidige forskjeller og balanseført utsatt skatt	2021	2020
+Driftsmidler inkl. goodwill	179 134 549	185 826 339
+Utestående fordringer	-386 206	10 123
+Gevinst- og tapskonto	-2 116 840	-2 646 050
<b>Sum positive skatteøkende forskjeller</b>	<b>179 134 549</b>	<b>185 836 462</b>
<b>Sum negative skatteøkende forskjeller</b>	<b>2 503 046</b>	<b>2 646 050</b>
Grunnlag for beregning av utsatt skatt / skattefordel	176 631 502	183 190 412
<b>Balanseført utsatt skatt</b>	<b>38 858 930</b>	<b>40 301 890</b>

Forklaring til hvorfor årets skattekost ikke utgjør 22 % av res. før skatt	2021	2020
<b>Resultat før skatt</b>	<b>58 678 700</b>	<b>56 962 071</b>
22 % av resultat før skatt	12 909 314	12 531 656
<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>12 909 314</b>	<b>12 531 655</b>
Effektiv skattesats i %	22 %	22 %



## Citycon Herkules Eiendom AS

### Noter 2021

#### Note 5 - Egenkapital

	Aksjekapital / selskapskapital	Overkurs	Annen opptjent egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1/1/2021	120 000 000	446 212 978	39 431 861	605 644 839
Årets resultat			45 769 385	45 769 385
Avgitt konsernbidrag			-50 565 711	-50 565 711
<b>Pr 31/12/2021</b>	<b>120 000 000</b>	<b>446 212 978</b>	<b>34 635 536</b>	<b>600 848 514</b>
Pr 1/1/2020	120 000 000	446 212 978	44 005 777	610 218 755
Årets resultat*			-4 573 916	-4 573 916
<b>Pr 31/12/2020</b>	<b>120 000 000</b>	<b>446 212 978</b>	<b>39 431 861</b>	<b>605 644 839</b>

\* 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 styregodkjenning av årsregnskapet er det normal drift i selskapet.

#### Note 6 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

	2021	2020
Langsiktig konsern gjeld	32 000 000	0
<b>Sum</b>	<b>-32 000 000</b>	<b>0</b>

#### Bokført verdi av pantsatte verdier

	2021	2020
Tomt	92 479 947	92 479 947
Bygninger og annen fast eiendom	634 500 719	656 100 071
<b>Sum</b>	<b>726 980 666</b>	<b>748 580 017</b>

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



## Citycon Herkules Eiendom AS

### Noter 2021

#### Note 7 - Mellomværende med selskap i samme konsern

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

	2021	2020
<b>Fordringer</b>		
Konsernbank	7 472 441	0
<b>Sum fordringer</b>	<b>7 472 441</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
Konsernbank	4 929	40 011 967
Leverandørgjeld	795 427	-376 777
Årets avsatte konsernbidrag	64 827 834	62 826 066
Annen kortsiktig gjeld	161 280	0
Annen langsiktig gjeld	32 000 000	0
<b>Sum gjeld</b>	<b>97 795 007</b>	<b>102 461 256</b>

Selskapet er solidarisk deltaker i Citycon Holding AS' konsernkontoavtale. Det løper ingen avtaler med banken om kreditt på hovedkonto (kassakredittavtale).  
Langsiktig gjeld blir renteberegnet med 4,1 % p.a.

#### Note 8 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Selskapet har 100000 aksjer pålydende kr. 1 200 pr. aksje, samlet aksjekapital utgjør kr. 120 000 000

Selskapet har følgende aksjonærer:

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

Ingen av selskapets tillitsvalgte eier aksjer i selskapet.



Citycon Herkules Eiendom AS

## Noter 2021

### Note 9 - Poster som er slått sammen i regnskapet

	2021	2020
Opptjent ikke fakt driftsinntekt	202 389	0
Forskuddsbetalt rentekostnad	0	141 904
Påløpt leieinntekt	3 154 996	1 045 198
Mva	0	1 304 281
Annen påløpt kostnad	12 300	0
<b>Sum andre fordringer</b>	<b>3 369 685</b>	<b>2 491 382</b>
Forskudd fra kunder	19 375	19 375
Annen påløpt kostnad	4 102 706	3 082 699
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>4 122 081</b>	<b>3 102 074</b>

Noter for Citycon Herkules Eiendom AS

Organisasjonsnr. 980145255

Assently: f48f2c5246108eaadf7d02b64a4ae39d203a586bb7a92e1e0dd14aa154bb1248c862dd834edfc94e22a54695b8f1b510d5f0928303064b0f08b8bd0bae42f359



## Citycon Herkules Eiendom AS

## Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
Resultat før skattekostnad			
Ord. resultat før skatt		58 678 700	56 962 071
<b>Sum Resultat før skattekostnad</b>		<b>58 678 700</b>	<b>56 962 071</b>
- Periodens betalte skatt			
- Ordinære skattekostnader		(12 909 314)	(12 531 655)
+ Skattekostnad, ikke betalbar		1 442 960	1 290 079
+ Skatt på konsernbidrag		(14 262 123)	(13 821 734)
+ Betalbar skatt UB		(90 151)	0
+ Ordinære avskrivninger			
Ordinære avskrivninger		24 462 083	25 976 536
<b>Sum + Ordinære avskrivninger</b>		<b>24 462 083</b>	<b>25 976 536</b>
+/- Endring i kundefordringer			
Kundefordringer IB		986 846	2 564 607
- Kundefordringer UB		1 379 753	986 846
<b>Sum +/- Endring i kundefordringer</b>		<b>(392 907)</b>	<b>1 577 761</b>
+/- Endring i leverandørgjeld			
- Leverandørgjeld IB		1 143 464	182 427
+ Leverandører UB		7 168 834	1 143 464
<b>Sum +/- Endring i leverandørgjeld</b>		<b>6 025 370</b>	<b>961 037</b>
+/- Endring i andre tidsavgrensingsposter			
Forsk.bet. og andre oml.midler IB		1 187 101	895 988
- Forsk.bet. og andre oml.midler UB		3 154 996	1 187 101
+ Kortsiktige fordringer IB		(40 011 967)	73 214 664
- Kortsiktige fordringer UB		7 467 512	(40 011 967)
- Merverdiavgift IB		(3 012)	(468 152)
+ Merverdiavgift UB		465 442	(3 012)
- Forskudd fra kunder IB		19 375	19 375
+ Forskudd fra kunder UB		19 375	19 375
- Avsetn. og annen korts. gjeld IB		3 082 699	3 324 915
+ Avsetn. og annen korts. gjeld UB		4 251 686	3 082 699
<b>Sum +/- Endring i andre tidsavgrensingsposter</b>		<b>(47 809 934)</b>	<b>113 158 443</b>
<b>= Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>40 963 312</b>	<b>198 635 848</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
- Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler			
- Bygninger o.a. fast eiendom IB		749 495 750	774 062 527
+ Bygninger o.a. fast eiendom UB		736 304 383	749 495 750
- Andre varige driftsmidler IB		66 903	112 074
+ Andre varige driftsmidler UB		21 732	66 903
+ Av- og nedskrivninger		24 462 083	25 976 536
<b>Sum - Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler</b>		<b>11 225 545</b>	<b>1 364 589</b>
- Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler			
- Aksjer og andeler (AM) IB		0	769 547
<b>Sum - Utbet. ved kjøp av aksjer og andeler</b>		<b>0</b>	<b>(769 547)</b>
- Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer			
+ Langsiktige fordringer UB		202 389	0
<b>Sum - Utbetalinger ved kjøp av andre investeringer</b>		<b>202 389</b>	<b>0</b>
<b>= Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>(11 427 934)</b>	<b>(595 042)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
- Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld			
Langsiktig gjeld IB		0	130 000 000
- Langsiktig gjeld UB		32 000 000	0
<b>Sum - Utbet. ved nedbetaling av langsiktig gjeld</b>		<b>(32 000 000)</b>	<b>130 000 000</b>
+/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag			

Kontantstrømoppstilling for Citycon Herkules Eiendom AS

Organisasjonsnr. 980145255

Assentilly: f48f2c524610e8aad7d02b64a4ae39d203a586bb7a92e1e0dd14aa154bb1248c862dd834edfc94e22a54695b8f1b510d5f0928303064b0f08b8bd0bae42f359



Citycon Herkules Eiendom AS

## Kontantstrømoppstilling

	Note	2021	2020
Tilgode/Skyldig konsernbidrag IB		(62 826 066)	(66 750 223)
<b>Sum +/- Inn-/Utbetalinger av konsernbidrag</b>		<b>(62 826 066)</b>	<b>(66 750 223)</b>
<b>= Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(30 826 066)</b>	<b>(196 750 223)</b>
<b>= Netto endring i kontanter mv</b>		<b>(1 290 687)</b>	<b>1 290 583</b>
+ Beholdning av kontanter 01.01.			
Kontantbeholdning IB		1 290 687	105
<b>Sum + Beholdning av kontanter 01.01.</b>		<b>1 290 687</b>	<b>105</b>
<b>= Kontantbeholdning 31.12.</b>		<b>(0)</b>	<b>1 290 687</b>
<b>Kontantbeholdning mv framkommer slik:</b>			
Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.			
Kontanter pr 31.12.		0	1 290 687
<b>Sum Kontanter og bankinnskudd pr 31.12.</b>		<b>0</b>	<b>1 290 687</b>
<b>= Beholdning av kontanter mv 31.12.</b>		<b>0</b>	<b>1 290 687</b>

Kontantstrømoppstilling for Citycon Herkules Eiendom AS

Organisasjonsnr. 980145255

Assently: f48f2c5246108eaad7d02b64a4ae39d203a586bb7a92e1e0dd14aa154bb1248c862dd834edfc94e22a54695b8f1b510d5f0928303064b0f08b8bd0bae42f359



The following documents were signed Wednesday, January 4, 2023



Årsregnskap 2021 - Citycon Herkules  
Eiendom AS (til signering).PDF  
(584235 byte)  
SHA-512: 8e5da79f9f3d83af797802e7355a6779e963  
359290605b73c9570dbc4767bf1f3507ba6afb1bd6b0b  
239e7c48845abfa2b5d5e6b2557099d921224a0c06b28

### Signatures

14/2023 12:00:38 PM (CET)



Alexander Bromnes, Citycon

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

14/2023 12:47:43 PM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Citycon

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

14/2023 12:54:58 PM (CET)



Ole Kristian Toft, Citycon

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



Signature is certified by Assently



Årsregnskap 2021 Citycon Herkules Eiendom AS (til signering)

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:  
f48f2c5246108eaa0d7d02b64a4ae39d203a586bb7a92e1e0d14aa154bb1248c862dd834edfc94e22a54695b8f1b510d5f0928303064b0f08b8bd0bae42f3  
59



#### 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 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 Herkules Eiendom AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Herkules 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.

### Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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:



Building a better  
working world

- 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 risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes 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 modifiserer 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, 06. januar 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Christian Ronæss  
statsautorisert revisor

Penneo document key: EFFYS-IV4X6-WVGE5-8WZEK-IKOH8-01T52



# 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

2023-01-06 07:29:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EFFYS-IV4X6-WVGE5-8WZEK-1K0HB-01TS2

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>