



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 145 255  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Verkstedveien 1  
0277 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tobias Nordbäck  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 01.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		117 232 538	113 791 090
Annen driftsinntekt		3 899 545	1 317 708
<b>Sum inntekter</b>		<b>121 132 083</b>	<b>115 108 799</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		12 057	0
Avskrivning på varige driftsmidler	1	27 037 532	23 510 943
Annen driftskostnad	2	10 666 249	8 493 807
<b>Sum kostnader</b>		<b>37 715 838</b>	<b>32 004 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>83 416 244</b>	<b>83 104 049</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 884 534	3 396 171
Annen renteinntekt		54 253	62 026
Annen finansinntekt		3 670	43
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 942 457</b>	<b>3 458 241</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-11 700	22 502
Annen rentekostnad		2 450	-62 709
Annen finanskostnad		3 815	23 729
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-5 436</b>	<b>-16 478</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 947 893</b>	<b>3 474 719</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>94 364 137</b>	<b>86 578 768</b>
Skattekostnad	4, 5	20 760 111	19 047 329
<b>Årsresultat</b>		<b>73 604 027</b>	<b>67 531 439</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	6	82 439 031	73 109 038
Annen egenkapital	6	-8 835 005	-5 577 599
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>73 604 026</b>	<b>67 531 439</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	1	88 290 394	88 290 394
Bygninger og annen fast eiendom	1	580 074 487	601 318 611
Bygg/anlegg under utførelse	1	28 425 156	34 749 425
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>696 790 036</b>	<b>724 358 430</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	168 000 000	68 000 000
Andre langsiktige fordringer		859 392	1 737 532
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>168 859 392</b>	<b>69 737 532</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>865 649 428</b>	<b>794 095 961</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 880 150	1 900 832
Andre kortsiktige fordringer		8 472 268	5 186 524
Konsernfordringer	3	54 366 252	36 522 775
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 718 670</b>	<b>43 610 130</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 718 670</b>	<b>43 610 130</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>932 368 098</b>	<b>837 706 091</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	6	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	6	15 450 494	24 285 499
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 450 494</b>	<b>24 285 499</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>581 663 472</b>	<b>590 498 477</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4, 5	33 447 765	35 939 689
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>33 447 765</b>	<b>35 939 689</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3, 9	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 447 765</b>	<b>35 939 689</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		205 804 746	113 283 785
Betalbar skatt	4, 5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		4 009 545	2 724 702
Kortsiktig konserngjeld	3	105 769 298	93 729 536
Annen kortsiktig gjeld		1 673 273	1 529 902
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>317 256 861</b>	<b>211 267 926</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>350 704 626</b>	<b>247 207 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>932 368 098</b>	<b>837 706 092</b>



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------------	-------------	-------------	-------------

---



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 725151

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 980 145 255  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
Forretningsadresse: Verkstedveien 1  
0277 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tobias Nordbäck  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 31.07.2025



Organisasjonsnr: 980 145 255  
CITYCON HERKULES EIENDOM AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekt		117 232 538	113 791 090
Annen driftsinntekt		3 899 545	1 317 708
<b>Sum inntekter</b>		<b>121 132 083</b>	<b>115 108 799</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		12 057	0
Avskrivning på varige driftsmidler	1	27 037 532	23 510 943
Annen driftskostnad	2	10 666 249	8 493 807
<b>Sum kostnader</b>		<b>37 715 838</b>	<b>32 004 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>83 416 244</b>	<b>83 104 049</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 884 534	3 396 171
Annen renteinntekt		54 253	62 026
Annen finansinntekt		3 670	43
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 942 457</b>	<b>3 458 241</b>
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	-11 700	22 502
Annen rentekostnad		2 450	-62 709
Annen finanskostnad		3 815	23 729
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>-5 436</b>	<b>-16 478</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 947 893</b>	<b>3 474 719</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>94 364 137</b>	<b>86 578 768</b>
Skattekostnad	4, 5	20 760 111	19 047 329
<b>Årsresultat</b>		<b>73 604 027</b>	<b>67 531 439</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	6	82 439 031	73 109 038
Annen egenkapital	6	-8 835 005	-5 577 599
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>73 604 026</b>	<b>67 531 439</b>



Organisasjonsnr: 980 145 255  
CITYCON HERKULES EIENDOM AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	1	88 290 394	88 290 394
Bygninger og annen fast eiendom	1	580 074 487	601 318 611
Bygg/anlegg under utførelse	1	28 425 156	34 749 425
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
Sum varige driftsmidler		696 790 036	724 358 430
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	168 000 000	68 000 000
Andre langsiktige fordringer		859 392	1 737 532
Sum finansielle anleggsmidler		168 859 392	69 737 532
Sum anleggsmidler		865 649 428	794 095 961
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 880 150	1 900 832
Andre kortsiktige fordringer		8 472 268	5 186 524
Konsernfordringer	3	54 366 252	36 522 775
Sum fordringer		66 718 670	43 610 130
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0
Sum omløpsmidler		66 718 670	43 610 130
SUM EIENDELER		932 368 098	837 706 091
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	6	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	6	15 450 494	24 285 499
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 450 494</b>	<b>24 285 499</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>581 663 472</b>	<b>590 498 477</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4, 5	33 447 765	35 939 689
<b>Sum avsetninger for forpliktelseser</b>		<b>33 447 765</b>	<b>35 939 689</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Langsiktig konserngjeld	3, 9	0	0
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 447 765</b>	<b>35 939 689</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		205 804 746	113 283 785
Betalbar skatt	4, 5	0	0
Skyldige offentlige avgifter		4 009 545	2 724 702
Kortsiktig konserngjeld	3	105 769 298	93 729 536
Annen kortsiktig gjeld		1 673 273	1 529 902
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>317 256 861</b>	<b>211 267 926</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>350 704 626</b>	<b>247 207 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>932 368 098</b>	<b>837 706 092</b>



Organisasjonsnr: 980 145 255  
CITYCON HERKULES EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kursstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad. 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. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

## Note

2

### Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp

## Note



1

## Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	958142932.00	0.00
<u>Tilgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	5793408.00	0.00
<u>Avgang i året</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	6324269.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	957612071.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	260822035.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	696790036.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	27037532.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Note

3

Konsern, tilknyttet selskap m.v.

Investering som regnskapsføres etter egenkapitalmetoden

Konsernregnskap

Virksomheten inngår i konsolideringen til morselskapets konsernregnsk.: Ja

Morselskapet sitt navn

Citycon Holding AS

Forretningskontor for morselskapet

Verkstedveien 1, OSLO

Datterselskap er utelatt fra konsolideringen: Nei

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer



<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	222366252.00	104522775.00

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

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

#### Kortsiktig gjeld

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	105769298.00	93729536.00

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

#### Samlet forpliktelse til fordel for foretak i samme konsern

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

<u>Garantier</u>	<u>Beløp</u>
------------------	--------------

#### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Citycons norske konsernlån bruker en flytende rente på 3 måneders NIBOR + margin. Marginen mellom Citycon Holding AS og Citycon Norway AS er 2,075 % og mellom Citycon Norway AS og alle eiendomsselskaper 2,150 %.

#### Note

#### Fordringer

Fordringer som forfaller senere enn ett år etter regnskapsårets slutt

#### Mer om fordringer

#### Note

Virkelig verdi og resultatført verdiendr. i perioden, finansielle instrumenter

#### Mer om finansielle instrumenter

#### Beskrivelse av finansielle derivater

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

#### Note

7

#### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

#### Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsregnskap for  
**CITYCON HERKULES EIENDOM AS**  
980145255  
Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024



CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
980 145 255

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt		117 232 538	113 791 090
Annen driftsinntekt		3 899 545	1 317 708
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>121 132 083</b>	<b>115 108 799</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-12 057	0
Avskrivning på varige driftsmidler	1	-27 037 532	-23 510 943
Annen driftskostnad	2	-10 666 249	-8 493 807
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-37 715 838</b>	<b>-32 004 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>83 416 244</b>	<b>83 104 049</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 884 534	3 396 171
Annen renteinntekt		54 253	62 026
Annen finansinntekt		3 670	43
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 942 457</b>	<b>3 458 241</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	11 700	-22 502
Annen rentekostnad		-2 450	62 709
Annen finanskostnad		-3 815	-23 729
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 436</b>	<b>16 478</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 947 893</b>	<b>3 474 719</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>94 364 137</b>	<b>86 578 768</b>
Skattekostnad	4, 5	-20 760 111	-19 047 329
<b>Årsresultat</b>		<b>73 604 027</b>	<b>67 531 439</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	6	82 439 031	73 109 038
Annen egenkapital	6	-8 835 005	-5 577 599
<b>Sum overføringer</b>		<b>73 604 027</b>	<b>67 531 439</b>



CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
980 145 255

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	1	88 290 394	88 290 394
Bygninger og annen fast eiendom	1	580 074 487	601 318 611
Bygg/anlegg under utførelse	1	28 425 156	34 749 425
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>696 790 036</b>	<b>724 358 430</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	168 000 000	68 000 000
Andre langsiktige fordringer		859 392	1 737 532
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>168 859 392</b>	<b>69 737 532</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>865 649 428</b>	<b>794 095 961</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 880 150	1 900 832
Kortsiktige konsernfordringer	3	54 366 252	36 522 775
Andre kortsiktige fordringer		8 472 268	5 186 524
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 718 670</b>	<b>43 610 130</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 718 670</b>	<b>43 610 130</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>932 368 098</b>	<b>837 706 092</b>



CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
980 145 255

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	6	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	6	15 450 494	24 285 499
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 450 494</b>	<b>24 285 499</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>581 663 472</b>	<b>590 498 477</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4, 5	33 447 765	35 939 689
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>33 447 765</b>	<b>35 939 689</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		205 804 746	113 283 785
Skyldige offentlige avgifter		4 009 545	2 724 702
Kortsiktig konserngjeld	3	105 769 298	93 729 536
Annen kortsiktig gjeld		1 673 273	1 529 902
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>317 256 861</b>	<b>211 267 926</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>350 704 626</b>	<b>247 207 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>932 368 098</b>	<b>837 706 092</b>

OSLO, 30.06.2025

Anette Stillesby  
styrets leder

Bent Rosenberg  
styremedlem

Håkon Tuv Dalland  
styremedlem / daglig leder



CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
980 145 255

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kursstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad.

#### 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.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
980 145 255

## Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	<b>Varige driftsmidler</b>
Anskaffelseskost 01.01.	958 142 932
Tilgang i året	5 793 408
Avgang i året	-6 324 269
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>957 612 071</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-260 822 035
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>696 790 036</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	27 037 532

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
980 145 255

## Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Konsernregnskap

#### Morselskapets navn

Citycon Holding AS

#### Forretningskontor for morselskapet

Verkstedveien 1, OSLO

### Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	222 366 252	104 522 775

### Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	105 769 298	93 729 536

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Citycons norske konsernlån bruker en flytende rente på 3 måneders NIBOR + margin. Marginen mellom Citycon Holding AS og Citycon Norway AS er 2,075 % og mellom Citycon Norway AS og alle eiendomsselskaper 2,150 %.

## Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	23 252 035	20 620 498
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-2 491 924	-1 573 169
<b>Skattekostnad</b>	<b>20 760 111</b>	<b>19 047 329</b>

### Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	94 364 137	86 578 768
+/- Endring i midlertidige forskjeller	11 326 929	7 150 768
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-105 691 066	-93 729 536
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	23 252 035	20 620 498
Betalbar skatt på konsernbidrag	-23 252 035	-20 620 498

## Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.



## CITYCON HERKULES EIENDOM AS

980 145 255

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	165 025 581	153 367 123	11 658 458
Omløpsmidler	-308 581	-248 007	-60 574
Gevinst- og tapskonto	-1 354 778	-1 083 822	-270 956
<b>Netto forskjeller</b>	<b>163 362 223</b>	<b>152 035 294</b>	<b>11 326 929</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>163 362 223</b>	<b>152 035 294</b>	<b>11 326 929</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>35 939 689</b>	<b>33 447 765</b>	<b>2 491 924</b>

## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	120 000 000	446 212 978	24 285 499	590 498 477
Årsresultat	0	0	73 604 027	73 604 027
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-82 439 031	-82 439 031
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>120 000 000</b>	<b>446 212 978</b>	<b>15 450 494</b>	<b>581 663 472</b>

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

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

## Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100 000	1 200	120 000 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Citycon Norway AS	100 000	100,00	Ordinære

## Note 9 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2024	2023
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	668 364 881	689 609 005
<b>Sum balanseført verdi</b>	<b>668 364 881</b>	<b>689 609 005</b>

### Mer om pantstillelser og garantier

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



Årsregnskap for  
**CITYCON HERKULES EIENDOM AS**  
980145255  
Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024

Assently: adf15888b91eee323907d927e2625acb6cc230649455d5810537fa0a30ea9f0ab6c288cbeab364a920fba0b7cc29d6ac6d875fadde12a52b2a0e6f46b9059acb



CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
980 145 255

## Resultatregnskap

	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekt		117 232 538	113 791 090
Annen driftsinntekt		3 899 545	1 317 708
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>121 132 083</b>	<b>115 108 799</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Varekostnad		-12 057	0
Avskrivning på varige driftsmidler	1	-27 037 532	-23 510 943
Annen driftskostnad	2	-10 666 249	-8 493 807
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-37 715 838</b>	<b>-32 004 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>83 416 244</b>	<b>83 104 049</b>
<b>Finansinntekter</b>			
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		10 884 534	3 396 171
Annen renteinntekt		54 253	62 026
Annen finansinntekt		3 670	43
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 942 457</b>	<b>3 458 241</b>
<b>Finanskostnader</b>			
Rentekostnad til foretak i samme konsern	3	11 700	-22 502
Annen rentekostnad		-2 450	62 709
Annen finanskostnad		-3 815	-23 729
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 436</b>	<b>16 478</b>
<b>Netto finans</b>		<b>10 947 893</b>	<b>3 474 719</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>94 364 137</b>	<b>86 578 768</b>
Skattekostnad	4, 5	-20 760 111	-19 047 329
<b>Årsresultat</b>		<b>73 604 027</b>	<b>67 531 439</b>
<b>Overføringer</b>			
Avgitt konsernbidrag	6	82 439 031	73 109 038
Annen egenkapital	6	-8 835 005	-5 577 599
<b>Sum overføringer</b>		<b>73 604 027</b>	<b>67 531 439</b>



CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
980 145 255

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	1	88 290 394	88 290 394
Bygninger og annen fast eiendom	1	580 074 487	601 318 611
Bygg/anlegg under utførelse	1	28 425 156	34 749 425
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	0	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>696 790 036</b>	<b>724 358 430</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Lån til foretak i samme konsern	3, 7	168 000 000	68 000 000
Andre langsiktige fordringer		859 392	1 737 532
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>168 859 392</b>	<b>69 737 532</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>865 649 428</b>	<b>794 095 961</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 880 150	1 900 832
Kortsiktige konsernfordringer	3	54 366 252	36 522 775
Andre kortsiktige fordringer		8 472 268	5 186 524
<b>Sum fordringer</b>		<b>66 718 670</b>	<b>43 610 130</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>66 718 670</b>	<b>43 610 130</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>932 368 098</b>	<b>837 706 092</b>



CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
980 145 255

## Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	6, 8	120 000 000	120 000 000
Overkurs	6	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	6	15 450 494	24 285 499
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 450 494</b>	<b>24 285 499</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>581 663 472</b>	<b>590 498 477</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Avsetning og forpliktelser</b>			
Utsatt skatt	4, 5	33 447 765	35 939 689
<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>33 447 765</b>	<b>35 939 689</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		205 804 746	113 283 785
Skyldige offentlige avgifter		4 009 545	2 724 702
Kortsiktig konserngjeld	3	105 769 298	93 729 536
Annen kortsiktig gjeld		1 673 273	1 529 902
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>317 256 861</b>	<b>211 267 926</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>350 704 626</b>	<b>247 207 615</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>932 368 098</b>	<b>837 706 092</b>

OSLO, 30.06.2025

Anette Stillesby  
styrets leder

Bent Rosenberg  
styremedlem

Håkon Tuv Dalland  
styremedlem / daglig leder



CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
980 145 255

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført. Fordringer og gjeld i utenlandsk valuta er verdsatt til kursen ved regnskapsårets slutt. Kursgevinster og kursstap i utenlandsk valuta føres som finansinntekt og finanskostnad.

#### 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.

#### Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.



CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
980 145 255

## Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	<b>Varige driftsmidler</b>
Anskaffelseskost 01.01.	958 142 932
Tilgang i året	5 793 408
Avgang i året	-6 324 269
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>957 612 071</b>
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-260 822 035
<b>Balanseført verdi per 31.12.</b>	<b>696 790 036</b>
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	27 037 532

## Note 2 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



CITYCON HERKULES EIENDOM AS  
980 145 255

## Note 3 - Konsern, tilknyttet selskap m.v.

### Konsernregnskap

#### Morselskapets navn

Citycon Holding AS

#### Forretningskontor for morselskapet

Verkstedveien 1, OSLO

### Fordringer

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	222 366 252	104 522 775

### Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Samlet beløp som gjelder foretak i samme konsern	105 769 298	93 729 536

### Mer om tilknyttet selskap/datterselskap

Citycons norske konsernlån bruker en flytende rente på 3 måneders NIBOR + margin. Marginen mellom Citycon Holding AS og Citycon Norway AS er 2,075 % og mellom Citycon Norway AS og alle eiendomsselskaper 2,150 %.

## Note 4 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	23 252 035	20 620 498
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-2 491 924	-1 573 169
<b>Skattekostnad</b>	<b>20 760 111</b>	<b>19 047 329</b>

### Skattepliktig inntekt

Resultat før skatt	94 364 137	86 578 768
+/- Endring i midlertidige forskjeller	11 326 929	7 150 768
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-105 691 066	-93 729 536
<b>Skattepliktig inntekt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt på årets resultat	23 252 035	20 620 498
Betalbar skatt på konsernbidrag	-23 252 035	-20 620 498

## Note 5 - Midlertidige forskjeller - utsatt skatt/skattefordel

Utsatt skatt/utsatt skattefordel i balansen avsettes på grunnlag av forskjeller mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier i henhold til norsk regnskapsstandard for skatt.

Midlertidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som kan utlignes er nettoført.



## CITYCON HERKULES EIENDOM AS 980 145 255

Midlertidige forskjeller knyttet til:	01.01.2024	31.12.2024	Endring
Anleggsmidler	165 025 581	153 367 123	11 658 458
Omløpsmidler	-308 581	-248 007	-60 574
Gevinst- og tapskonto	-1 354 778	-1 083 822	-270 956
<b>Netto forskjeller</b>	<b>163 362 223</b>	<b>152 035 294</b>	<b>11 326 929</b>
<b>Sum midlertidige forskjeller som inngår i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel</b>	<b>163 362 223</b>	<b>152 035 294</b>	<b>11 326 929</b>
<b>Utsatt skatt 31.12.2024 basert på 22 %</b>	<b>35 939 689</b>	<b>33 447 765</b>	<b>2 491 924</b>

## Note 6 - Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	120 000 000	446 212 978	24 285 499	590 498 477
Årsresultat	0	0	73 604 027	73 604 027
- Avgitt konsernbidrag	0	0	-82 439 031	-82 439 031
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b>120 000 000</b>	<b>446 212 978</b>	<b>15 450 494</b>	<b>581 663 472</b>

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

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

## Note 8 - Aksjekapital

Aksjeklasse	Antall aksjer	Aksjenes pålydende	Bokført verdi
Ordinære	100 000	1 200	120 000 000
Aksjonærer	Antall aksjer	Eierandel %	Aksjeklasse
Citycon Norway AS	100 000	100,00	Ordinære

## Note 9 - Spesifisering av pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2024	2023
Balanseført verdi av eiendeler pantsatt for egen gjeld	668 364 881	689 609 005
<b>Sum balanseført verdi</b>	<b>668 364 881</b>	<b>689 609 005</b>

## Mer om pantstillelser og garantier

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



The following documents were signed Tuesday, July 1, 2025



Årsregnskap 2024 - CITYCON HERKULES  
EIENDOM AS.Pdf  
(89970 byte)  
SHA-512: 667dee7cdc0c8dc538af62740ce7dd2371304  
5b43601a930d6b390ba45a63a2a2cd90a8e007b4c89528  
fd970b99ca8ed6e91e5f7f6ca83529733643071198321

### Signatures

6/30/2025 8:31:50 PM (CET)



Anette Stillesby, Citycon

anette.stillesby@citycon.com  
+4795184913  
Signed with SMS

6/30/2025 8:40:32 PM (CET)



Håkon Tuv Dalland, Citycon

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

7/1/2025 4:00:02 PM (CET)



Bent Rosenberg, Citycon

bent.rosenberg@citycon.com  
+4790060027  
Signed with SMS



Signature is certified by Assently



Årsregnskap 2024 CITYCON HERKULES EIENDOM AS

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:

adf15888b91eee323907d927e2625acb6cc230649455d5810537fa0a30ea9f0ab6c288cbeab364a920fba0b7cc29d6ac6d875fadde12a52b2a0e6f46b9059a

cb



#### 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.



# Deloitte.

Deloitte AS  
Erik Børresens allé 2  
Postboks 2013 Strømsø  
NO-3003 Drammen  
Norway

+47 32 26 41 00  
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Citycon Herkules Eiendom AS

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Citycon Herkules Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige 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 internkontroll 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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 avgjøre 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret  
Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Penneo Dokumentnrøkke: KJ-CJ-S0P6-L6XXH-TV1XO-JEM6B-322AL



## Deloitte.

Uavhengig revisors beretning  
Citycon Herkules Eiendom AS

- 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll 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 tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
  - evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 2. juli 2025  
Deloitte AS

**Sturle Holseter**  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkkef: KI-CJ-S0IP6-L6XXH-TV1XO-JEM6B-322AL



# 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."

## Holseter, Sturle

Statsautorisert revisor

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-359375

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-07-02 20:30:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KLCJ-S0IP6-L6XXH-TV1XO-JEM6B-322AL

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.