



Citycon Straedet Pedestrian Street ApS

Bygangen 21A, 1.

2620 Albertslund

CVR-nr. 39062771

Årsrapport for 2023

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. juli 2024

Katri Elina Haavikko
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Citycon Straedet Pedestrian Street ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 11. juli 2024

Direktion

Jacob Bannor
Direktør

Bestyrelse

Katri Elina Haavikko
Formand

Jacob Bannor
Medlem

Sanna Maria Yliniemi
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Citycon Straedet Pedestrian Street ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Citycon Straedet Pedestrian Street ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere virksomhedens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. juli 2024

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Jesper Jørn Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne21326

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Citycon Straedet Pedestrian Street ApS Bygangen 21A, 1. 2620 Albertslund
CVR-nr.	39062771
Stiftelsesdato	3. november 2017
Hjemsted	Albertslund
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Katri Elina Haavikko, Formand Jacob Bannor Sanna Maria Yliniemi
Direktion	Jacob Bannor, Direktør
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36 Postboks 250 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	30700228

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og ledelse af erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -49.595.001, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 548.759.933, og en egenkapital på kr. -27.124.630.

Selskabet er den 22. december 2023 fusioneret med CVR-nummer: 38646672 Citycon Straedet Cinema ApS, der samtidigt er opløst. Fusionen havde virkning fra 1. januar 2023.

Kapitalberedskab

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er således omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabsloven. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen vil blive reetableret ved selskabets egen indtjening.

Citycon Oyj, Piispansilta 9A, FI-02230 Espoo, Finland, har bekræftet, at det er villig til at yde finansiel støtte i det mindste indtil den 31. december 2024 til Citycon Straedet Pedestrian Street ApS i tilfælde af dets økonomiske vanskeligheder og om nødvendigt investere yderligere midler, der er afgørende for at sikre, at Citycon Straedet Pedestrian Street ApS vil fortsætte som en going concern

Ledelsen forventer, at den nødvendige finansiering stilles til rådighed og aflægges i overensstemmelse hermed, årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Citycon Straedet Pedestrian Street ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomheden har i regnskabsåret foretaget en koncernintern virksomhedssammenslutning med Citycon Straedet Cinema ApS. Virksomheden har valgt sammenlægningsmetoden som måling og indregningsmetode ved virksomhedssammenslutningen. De erhvervede nettoaktiver og driftsresultater er fra og med første dag i regnskabsåret indregnet, hvor transaktionen er gennemført. Den anvendte regnskabspraksis er ensartet for de fusionerede virksomheder, og der er derfor ikke foretaget tilpasning i indregning og målingsmetoder for regnskabsposterne. Ved valg af sammenlægningsmetoden er sammenligningstallene ikke tilpasset.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre eksterne omkostninger samt andre driftsomkostninger.

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS 18.

Lejeindtægter fra lejekontrakter indregnes lineært over lejekontraktens løbetid, bortset fra betingede lejeindtægter, som indregnes i takt med, at de indtjenes.

Rabatter, forbundet med incitament for lejer til indgåelse af lejekontrakter, indregnes lineært over lejeperioden, uanset om betalingerne foretages på tilsvarende vis.

Lejeperioden udgøres af uopsigelighedsperioden med tillæg af en eventuel yderligere periode, hvor lejer har option på at fortsætte kontrakten, hvis ledelsen på tidspunktet for kontraktens indgåelse med rimelig sikkerhed forventer, at lejer vil udnytte denne option.

Indtægter, der modtages fra lejer i forbindelse med ophør af lejekontrakter eller forringelse af det lejede, indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de modtages.

Andre eksterne omkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i et omfang disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omfatter omkostninger til salg, tab på debitorer og administration.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien og brugstiden revurderes årligt.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

- Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.
- Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.
- Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi er opgjort efter dagsværdihierarkiets niveau 3.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		28.536.001	20.251.460
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-1.335.996
Andre driftsomkostninger		-730.283	-24.963
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	1	-58.052.680	-7.661.848
Driftsresultat		-30.246.962	11.228.653
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		435.949	39.139
Finansielle indtægter		23.720	12.375
Finansielle omkostninger	2	-30.404.634	-12.098.828
Resultat før skat		-60.191.927	-818.661
Skat af årets resultat	3	10.596.926	-797.690
Årets resultat		-49.595.001	-1.616.351
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-49.595.001	-1.616.351
Resultatdisponering		-49.595.001	-1.616.351

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Udviklingsprojekter under udførelse og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver		137.784	0
Immaterielle anlægsaktiver		137.784	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	3.523.468
Investeringsejendomme	5	520.000.000	444.600.000
Materielle anlægsaktiver		520.000.000	448.123.468
Anlægsaktiver		520.137.784	448.123.468
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.113.988	1.357.834
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6	12.187.242	10.730.561
Udskudte skatteaktiver		4.039.652	3.916.002
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.938.076	2.716.370
Andre tilgodehavender		0	122.458
Periodeafgrænsningsposter		4.343.191	4.189.809
Tilgodehavender		28.622.149	23.033.034
Omsætningsaktiver		28.622.149	23.033.034
Aktiver		548.759.933	471.156.502

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		52.000	51.000
Overført resultat		-27.176.630	-4.493.019
Egenkapital		-27.124.630	-4.442.019
Gæld til tilknyttede virksomheder		558.151.046	461.284.898
Langfristede gældsforpligtelser	7	558.151.046	461.284.898
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.212.964	335.823
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.274.825	4.655.540
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.245.728	9.322.260
Kortfristede gældsforpligtelser		17.733.517	14.313.623
Gældsforpligtelser		575.884.563	475.598.521
Passiver		548.759.933	471.156.502
Finansielle forhold	8		
Personaleomkostninger	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	12		
Nærtstående parter	13		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	51.000	-4.493.019	-4.442.019
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed mv.	1.000	26.911.390	26.912.390
Årets resultat	0	-49.595.001	-49.595.001
Egenkapital 31. december 2023	52.000	-27.176.630	-27.124.630

Kapitalen er forhøjet med kr. 1.000 i året grundet fusionen.

Noter

	2023	2022
1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-58.052.680	-7.661.848
	-58.052.680	-7.661.848
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	30.344.865	12.042.612
Andre finansielle omkostninger	59.769	56.216
	30.404.634	12.098.828
3. Skat af årets resultat		
Årets selskabsskat	-825.641	-1.052.683
Regulering udskudt skat	-9.771.285	1.850.373
	-10.596.926	797.690
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	8.076.864	8.076.864
Reklassifikation til investeringsejendomme	-8.076.864	0
Kostpris ultimo	0	8.076.864
Af- og nedskrivninger primo	-4.553.396	-3.217.400
Reklassifikation til investeringsejendomme	4.553.396	0
Årets afskrivninger		-1.335.996
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-4.553.396
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	3.523.468
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	529.264.431	525.111.039
Reklassifikation fra andre anlæg mv.	8.076.864	
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	103.989.223	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.529.212	4.153.392
Kostpris ultimo	645.859.730	529.264.431
Dagsværdireguleringer primo	-84.664.431	-77.002.583
Reklassifikation fra andre anlæg mv.	-4.553.396	0
Tilgang i forbindelse med fusion og køb af virksomhed	21.410.777	0
Årets reguleringer	-58.052.680	-7.661.848
Dagsværdireguleringer ultimo	-125.859.730	-84.664.431
Regnskabsmæssig værdi ultimo	520.000.000	444.600.000

Noter

6. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Citycon-koncernen har indgået aftale om cash pool-ordning med Nordea Danmark, filial af Nordea Bank Abp, Finland, hvor Citycon OYJ er kontoindehaver og Citycon Straedet Pedestrian Street ApS er underkontoindehaver sammen med koncernens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskriver Citycon OYJ retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cash pool-konti, der udgør koncernens mellemværende med Nordea Danmark, filial af Nordea Bank Abp, Finland.

Citycon Straedet Pedestrian Street ApS' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under tilgodehavender fra tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2023 et indestående på 12.187 t.kr. (pr. 31. december 2022: 10.664 t.kr.).

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	558.151.046	0	0
	558.151.046	0	0

8. Finansielle forhold

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen og er således omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabsloven. Selskabets ledelse forventer, at egenkapitalen vil blive reetableret ved selskabets egen indtjening.

Citycon Oyj, Piispansilta 9A, FI-02230 Espoo, Finland, har bekræftet, at det er villig til at yde finansiel støtte i det mindste indtil den 31. december 2024 til Citycon Straedet Pedestrian Street ApS i tilfælde af dets økonomiske vanskeligheder og om nødvendigt investere yderligere midler, der er afgørende for at sikre, at Citycon Straedet Pedestrian Street ApS vil fortsætte som en going concern

Ledelsen forventer, at den nødvendige finansiering stilles til rådighed og aflægges i overensstemmelse hermed, årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

9. Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

10. Eventualforpligtelser

Selskabet har to igangværende retssager, der kan medføre et samlet erstatningsansvar på ca. 3 millioner kroner.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Citycon Denmark ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har en hæftelse på 220.000 kr. til ejerforeningen

Noter

12. Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Afkastkravet er fastsat af ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inklusiv planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Ved beregning af dagsværdien for erhvervsejendommen Straedet Pedestrian Street er anvendt en cash flow model med en budgetperiode på 10 år og med følgende forudsætninger:

Afkastkrav: 6,2 % (2022: 5,85%)

Inflation: 2,19 % (2022: 2,14%)

Tomgang beregnet ud fra lejeindtægt pr. 31. december 2023: 1,1 % (2022: 2,6%)

Tomgang beregnet ud fra kvadratmeter pr. 31. december 2023: 2,0 % (2022: 3,3%)

Tomgang i budgetperioden: 4,0 % (2022: 4,0%)

Minimum lejeperiode pr. lejemål: 22,0 måneder (2022: 28,0 måneder)

Lejeperiode i budgetperioden: 22,0 måneder (2022: 28,0 måneder)

Vækst i leje: 2,19 % (2022: 2,14%)

Diskonteringsrente: 8,39 % (2022: 7,99%)

Udvikling i omkostninger: 2,19 % (2022: 2,14%)

	<u>Investeringsjendomme</u>
Dagsværdi, ultimo	520.000.000
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-58.052.680
Dagsværdiniveau	3

13. Nærtstående parter

Koncernregnskabet for Citycon OYJ kan rekvireres ved henvendelse til selskabet: Citycon OYJ, Korkeavuorenkatu 35, FI-00130 Helsinki, Finland eller på hjemmesiden www.citycon.com.