

Steen & Strøm Holding A/S

Arne Jacobsens Allé 16, 2. sal
2300 København
CVR-nr. 19 95 03 01

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 5. juli 2016

Bjørn Allentoft

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Koncernoversigt	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7

Koncern- og årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	24
Balance 31. december	26
Egenkapitalopgørelse	29
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	30
Noter til årsrapporten	32

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Steen & Strøm Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. juli 2016

Direktion

Philippe Grenet
direktør

Bestyrelse

Bjørn Tjaum
formand

Philippe Grenet

Laurence Weydert

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Steen & Strøm Holding A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Steen & Strøm Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og et årsregnskab på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og et årsregnskab er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og et årsregnskab.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet

København, den 5. juli 2016

Deloitte

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
statsautoriseret revisor

Sune Holm
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Steen & Strøm Holding A/S
Arne Jacobsens Allé 16, 2. sal
2300 København

CVR-nr. 19 95 03 01
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Bjørn Tjaum, formand
Philippe Grenet
Laurence Weydert

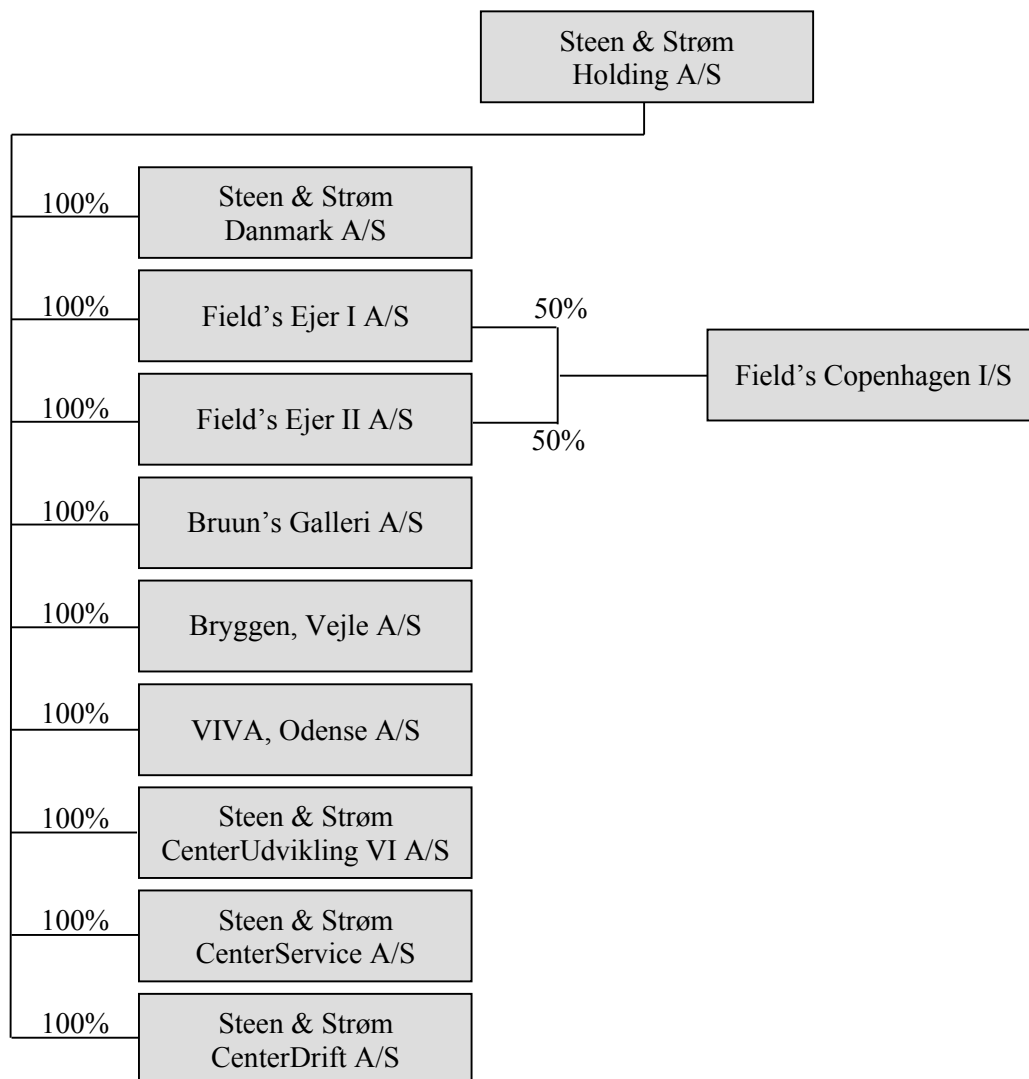
Direktion

Philippe Grenet, direktør

Revision

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	560.908	588.625	594.217	625.324	591.628
Resultat før finansielle poster	474.016	531.927	513.664	513.553	303.720
Resultat af finansielle poster	-20.600	-49.963	-65.574	-161.856	-108.443
Årets resultat	353.652	375.225	422.615	263.751	146.445
Balancesum	8.203.247	7.727.605	7.825.244	7.452.128	7.045.332
Investering i materielle anlægsaktiver	147.652	122.826	63.431	85.110	283.119
Egenkapital	3.851.463	3.489.112	3.275.477	2.823.275	2.571.030
Antal medarbejdere	97	142	154	159	163
Nøgletal					
Afkastningsgrad	6,0%	6,8%	6,7%	7,1%	4,4%
Soliditetsgrad	47,0%	45,2%	41,9%	37,9%	36,5%
Forrentning af egenkapital	9,6%	11,1%	13,9%	9,8%	5,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning, 2015. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Koncernen indgår i den norske Steen & Strøm-koncern. Denne koncern fremstår i dag som Skandinaviens ledende virksomhed, hvis forretningsområder omfatter management, udvikling samt ejerskab af shoppingcentre. Steen & Strøm koncernen ejes af den hollandske pensionsfond ABP og den franske operatør, Klépierre. Ejerforholdet af koncernen er henholdsvis 43,9% for ABP og 56,1% for Klépierre.

Managementaktiviteten omfatter en full service management aktivitet med fokus på værdiskabelse af shoppingcentre gennem markedsføring, effektiv drift og udvikling. Dette for såvel centre i egen portefølje, som porteføljen i management for Danica Pension.

Udviklingsaktiviteten omfatter såvel udvikling af nye shoppingcentre samt udvikling og relancering af eksisterende shoppingcentre. Arbejderne i forbindelse med udviklingsområdet omfatter en komplet projektudvikling, hvilket indebærer udvikling af koncept, udlejning samt opførelse af det pågældende shoppingcenter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Managementporteføljen omfatter ved årets udgang 3 butikscentre med et udlejningsareal på cirka 130.000 m² butikareal. De tre centre, der er ejet af Steen & Strøm Holding koncernen, er Bruun's Galleri, Bryggen og Field's. Disse centre har en samlet aktuel værdi på ca. mia. kr. 7,3. Managementarbejdet har været gennemført med et tilfredsstillende resultat for porteføljeejerne. For detaljer vedrørende koncernens centre henvises der herom til regnskaberne for søsterselskaberne.

Vedrørende udviklingsarbejderne er der i 2015 arbejdet med udvikling af de byggeretter (kontor og biograf), der er beliggende i tæt tilknytning til shoppingcentret Field's og som ejes af Field's Copenhagen I/S, ligesom der arbejdes med projektudformninger for en mulig udvidelse af salgsarealet i Bruun's Galleri i Aarhus.

Følgende et 2014, der var påvirket af en række omfattende anlægsarbejder ved væsentlige adgangsveje til centret, er Bruun's Galleri tilbage på vækstsporet med en stigning på 6% i butikkernes omsætning og 5% i antal besøgende på trods af et antal uventede opsigelser/konkurser. Efter en periode med førnævnte udfordringer er det afdækket, at centeret endvidere har haft en strukturel udfordring med kundeflow på den øverste etage, ligesom fællesarealerne trængte til en renovering. Vi har således investeret i miljø og en omdirigering af kundestrøm, således at de udfordrede områder er mere synlige og tilgængelige, og effekten mærkes allerede ved udgangen af året. Besøgstallet er på 10,8 millioner gæster, og centeret er således stadig Danmarks mest besøgte. Dette høje besøgstal gør, at Bruun's Galleri er parat til at kapitalisere fra en forventet øget købelyst hos den enkelte forbruger. Ledelsen vurderer, at der i de kommende år er grundlag for yderligere at udbygge centrets position i markedet. I den forbindelse arbejdes der med en udvidelse af centrets detailhandelsareal med 10-15.000 m². Dette projektarbejde, der indgår som en del af et større projekt (70.000 m²) for midtbyen i Aarhus, er stadig i den planlæggende fase. Der er udarbejdet en helhedsplan for området, men projektstart afventer indgåelse af de nødvendige aftaler imellem de berørte parter. For Bruun's Galleri's vedkommende udestår endvidere en afklaring om, hvorvidt banegårdsarealerne under Bruun's Galleri skal ombygges, herunder loftet hæves i forbindelse med DSB's forestående "elektrificering" af tognettet.

Bryggen's besøgstal steg i 2015 med 1%, hvilket også var stigningen i butiksomsætningen. Centret har i en periode oplevet et lille fald i antallet af åbne butikker som følge af konkurser samt nedskæringer i nogle kædekoncepter. Denne udvikling synes dog vendt mod slutningen af året og udviklingen er nu positiv i alle nøgletal. Like-for-like (butikker åbne i begge perioder) kunne konstateres en fremgang på 3% i omsætning. Dog er niveauet stadig ikke tilfredsstillende, og der arbejdes løbende med initiativer for

Ledelsesberetning

forbedringer af både kundeflow og centerets udbud. Det skal dog bemærkes, at der stadig er stor forskel på udviklingen i de forskellige områder samt koncepter i centret. Der er brancher, der oplever en fornuftig fremgang, hvor andre oplever en negativ trend. Der er således stadig interesse for etablering i centret og således en positiv udlejningsaktivitet. Selv om udlejningsaktiviteten er positiv, så dikterer markedet for både nye og eksisterende lejere ekstraordinære udgifter til indslusningsrabatter og markedsføring i 2015, hvilket påvirker centrets resultat negativt.

I 2015 har Field's fortsat den positive udvikling. Detailomsætningen i centret er øget med 3% i forhold til 2014 efter 4% stigning i 2014. Kundetallet er øget med 4% mod 1% i 2014, det samlede kundetal er således omkring 7,8 millioner gæster. Denne udvikling kan primært henføres til åbning af en biograf i august 2015 samt efterfølgende opgradering af centerets Food lounge, der er med til at udvide centerets tilbud som destination og således understøtter Field's status på som super regionalcenter. Udviklingen i omsætning og besøgstal er sket i et i øvrigt stagnerende marked. En yderligere medvirkende faktor til de gode resultater er, at Field's har meget konkurrencedygtige åbningstider på både hverdage og lørdage/søndage. Field's har desuden oplevet en del aktivitet på udlejningssiden resulterende i enten gennemførte udlejninger, eller med fortsatte lejerdrøftelser til følge. Med ovennævnte udvidelse samt den igangværende udlejningsaktivitet og centerets fortsatte positive udvikling, forventes udlejningsgrad og omsætning yderligere øget i 2016.

Field's har løbende fokus på en minimering af de serviceomkostninger, som lejerne betaler i tillæg til lejen. Optimeringen omfatter såvel fastlæggelse af det ønskede serviceniveau, som programmer for optimering af indkøbsfunktionen. I forbindelse med dette arbejde er et fokusområde løbende vurdering af ejendomsskattebetalingen. Et resultat af dette arbejde er, at Field's ved udgangen af året har fået medhold i vores klage over fastsættelse af grundskyld og fradrag for forbedringer, hvilket medfører en forventet tilbagebetaling af ejendomsskat og tilhørende afsavnsrenter på mio. kr. 59 for årene 2008 til 2014. Den væsentligste del af tilbagebetalingen vil blive returneret til centrets lejere, men en andel på mio. kr. 27 forventes at tilfalde Field's. Dette som følge af lejemål, hvor Field's oprindeligt har afholdt serviceomkostningen og som følge af modtagne afsavnsrenter.

Den igangværende sag vedrørende Field's stormagasins udformning, rejst af De Samvirkende Købmænd mod Natur- og Miljøklagenævnet resulterede i 2014 i en underkendelse af Københavns Kommunes fornyede byggetilladelse af centrets Stormagasin. Udover at vi er uenige i klagenævnets vurdering af byggetilladelsen er vi også af den opfattelse, at De Samvirkende Købmænd ikke er klageberettiget i sagen. På dette grundlag har vi valgt at indbringe sagen for domstolens vurdering i december 2014, og denne proces er stadig igangværende. De eventuelle, pågældende ombygningsarbejder afventer, at der foreligger en endelig og ubetinget byggetilladelse.

På baggrund af ovenstående, vurderes det, at centrene er på rette vej, men fortsat at der de kommende år er basis for yderligere udbygning af centrene position i markedet. Bliver dette arbejde succesfuldt, vil dagsværdien af centrene på sigt øges yderligere med heraf følgende positiv værdiregulering.

Årets resultat opgjort før af- og nedskrivninger (EBITDA), herunder dagsværdiregulering af gæld og ejendomme, blev på mio. kr. 324 mod en forventning på mio. kr. 290 (erklæret forventning før skat og værdireguleringer på mio. kr. 250 reguleret for forventede netto finansudgifter på mio. kr. -40). Resultatet er således væsentligt over forventningen for året, hvilket primært kan henføres til den førnævnte refusion af ejendomsskatter til Field's samt den generelt positive udlejningssituation. I tillæg til dette resultat er der en positiv værdiregulering af butikcentre og byggeretter på samlet mio. kr. 150 samt finansielle poster, inkl. værdiregulering af gæld, på mio. kr. -21, hvilket giver det regnskabsmæssige resultat på i alt mio. kr. 453 før skat.

Egenkapitalen ved årets udgang udgør mio. kr. 3.851.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet 2015.

Forventet udvikling

Generelt forventes den positive udvikling fortsat i det kommende år, idet det dog skal bemærkes, at der stadig er usikkerhed om de udefrakommende konjunkturbestemte omstændigheder.

For 2016 forventes med baggrund i de igangværende aktiviteter og den planlagte forretningsudvikling et EBITDA i niveauet mio. kr. 325.

Videnressourcer

Koncernen har udviklet og udvikler fortsat systemer til optimering af management og udviklingsarbejder i forbindelse med shoppingcenterområdet. Dette sker både lokalt i den danske koncern og i samarbejde med moderselskabet og øvrige koncernselskaber. I 2014 har organisationen implementeret ERP-systemet, SAP. Systemet er stadig under udvikling, men det medvirker allerede til en øget automatisering samt strømlinede arbejdsgange på tværs af den europæiske organisation og således til en optimering af koncernens processer.

Virksomhedens forretningsområder er meget videntunge og kræver derfor erfarne og kompetente medarbejdere. Succesfaktoren i denne forbindelse er at kunne fastholde og tiltrække kvalificerede medarbejdere.

Særlige risici

Koncernen er underlagt de generelle risici, der er forbundet med hovedaktiviteterne. Disse er alle relateret til drift af shoppingcentre og dermed indirekte til udviklingen i forbruget og således konjunkturerne, herunder inflations- og renteutviklingen.

For udviklingsarbejderne gælder generelt, at etablering af nye shoppingcentre er underlagt særlig lovgivning. Dette kan være begrænsende i forhold til påbegyndelse af fremtidige projekter.

Egne centre finansieres delvis via fremmedfinansiering. Denne finansiering består af rentetilpasningslån med varierende frekvens for rentetilpasning (fra hvert ½ til hvert 5. år). I denne forbindelse er der indgået rentesikringsaftaler for ca. 14 % af fremmedfinansieringen, og renterisikoen er således reduceret tilsvarende.

Kreditrisici knyttet til finansielle aktiver svarer til de værdier, der er indregnet i balancen. Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører, at alle større kunder og samarbejdspartnere løbende kreditvurderes.

Ledelsesberetning

Redegørelse for samfundsansvar

Initiativer vedr. CSR er vigtige strategielementer i den europæiske koncerns managementarbejde samt i driften af det enkelte shoppingcenter, såvel i egen portefølje som ved ekstern management. En samlet rapport for miljø- og samfundsansvar beskriver virksomhedens engagement til at leve op til målet om at være blandt de førende indenfor shoppingcenter branchen. Rapporten belyser ved cases og nøgletal fokusområder for CSR-indsatsen i hele Klépierre, og kan findes på koncernens hjemmeside; <http://www.klepierre.com>. Redegørelse for koncernens CSR kan findes i årsrapporten ved følgende link; http://www.klepierre.com/content/uploads/2016/03/KLEPIERRE_RF2015_UK-interactif.pdf.

Steen & Strøm Holding A/S koncernen har baseret på koncernens samlede CSR strategi defineret følgende fokusområder:

1. Steen & Strøm skal udvikle, etablere og drive trygge og sikre shopping centre.
2. Steen & Strøm skal aktivt arbejde for at mindske miljørisici og minimere miljøbelastningen med specielt fokus på energiforbrug, affald, transport og indkøb.
3. Steen & Strøm skal etablere attraktive markedspladser af høj æstetisk kvalitet samt bidrage til en god udvikling i lokalområderne.
4. Steen & Strøm skal samarbejde med lokale organisationer og initiativer.
5. Steen & Strøm skal have fokus på et godt indeklima og et universelt udtryk.
6. Steen & Strøm skal arbejde for et godt og engagerende arbejdsmiljø.
7. Steen & Strøm skal arbejde målrettet og langsigtet med samfundsansvar. Arbejdet skal løbende optimeres, og det skal sikres, at hele virksomheden deltager. Steen & Strøms ledelse skal gå forrest i dette arbejde. Virksomheden skal overholde gældende love, forskrifter og andre krav.
8. Alle medarbejdere skal have viden om miljø- og samfundsansvar.
9. Steen & Strøm skal udvise åbenhed og engagement samt kommunikere om arbejdet med miljø både internt og eksternt.
10. Steen & Strøm skal sørge for, at lejere, leverandører og samarbejdspartnere kan være med til at tage et fælles miljø- og samfundsansvar.
11. Steen & Strøm vil foretrække at samarbejde med lejere, leverandører og samarbejdspartnere, der påtager sig et miljø- og samfundsansvar.
12. Steen & Strøm skal som arbejdsgiver, skatteyder og indkøber af varer og tjenester bidrage positivt til samfundets økonomiske udvikling.

De efterfølgende oplysninger er en frivillig beskrivelse af de væsentligste indsatsområder og resultater af Steen & Strøms arbejde med samfundsansvar i 2015.

Steen & Strøm har ikke nogen politik for menneskerettigheder men efterlever dansk lovgivning og således gældende konventioner.

Eksternt miljø

Steen & Strøm koncernen er ISO 14001 certificeret og har desuden i 2014 deltaget i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB og her opnået rating som verdens bedste shoppingcenter-operatør indenfor bæredygtighed. Se for yderligere information, herunder resultaterne af undersøgelsen.

Ledelsesberetning

I Forhold til det fortløbende arbejde med ISO 14001 er følgende områder udpeget som ”væsentligste miljøpåvirkninger” og områder der er stor fokus på:

1. Energiforbrug (reducering)
2. Affaldshåndtering (genanvendelse)
3. Vandforbrug (reducering)
4. Transport (reducering af miljøpåvirkning)
5. Indkøb (miljøcertificeret)
6. Lejere (reducere miljøbelastning)
7. Projekt (BREEAM klassificering ”Very good” for alle nye udviklingsprojekter)

I det følgende har vi beskrevet udvalgte fokusområder for 2015 samt målsætninger og opnåede resultater/status herfor. Det skal bemærkes, at mål og resultater gælder for hele porteføljen af shopping centre i management samt øvrige selskaber i den danske del af Steen & Strøm koncernen.

Energiforbrug i centrenes fællesarealer skal reduceres med 12% fra 2010 til 2015. I 2014 og 2015 har vi installeret energibesparende foranstaltninger som LED-lys og optimeret tidsstyring af ventilation og varme. Vi har således nået målet ved en besparelse på over 20% af energiforbruget og over 50% af varmeforbruget på tværs af porteføljen.

Indenfor affaldshåndtering er målsætningen en genanvendelsesprocent på 75% inden udgangen af 2015 og minimum 18 affaldsfraktioner på hvert center. I 2015 var genanvendelsesprocenten ca. 50% i gennemsnit for centrene. Vi har således ikke nået målsætningen i 2015 for affaldshåndtering, men vi er godt på vej. For at nå målsætningen om en genanvendelsesprocent på 75% er der i 2015 blevet indført sortering af organisk affald til bioforgasning i et center (pilot) og planen er at implementere sortering af organisk affald i de øvrige centre i forår/sommer 2016. Yderligere tiltag for at forbedre genanvendelsesgraden er oplysning, dvs. fortsat dialog med lejerne og udlevering af affaldsmateriel.

Vandforbruget skal reduceres med 5% i forhold til niveauet i 2010 inden udgangen af 2015. Denne målsætning er allerede opnået, idet vandforbruget er reduceret med over 10%. Vi har fortsat fokus på dette område og vil i 2016 yderligere opsætte vandmålere i udvalgte cafeer og restauranter for at minimere vandspild.

Medarbejdere og arbejdsmiljø

Steen & Strøms vigtigste ressource er medarbejderne. Koncernen ønsker at fremme et sundt og velfungerende arbejdsmiljø for alle medarbejdere.

Det fysiske arbejdsmiljø tilpasses resultaterne af de APV-analyser, som gennemføres i regi af virksomhedens Arbejdsmiljø Organisation, ligesom der løbende udbydes kurser i sikkerhed, førstehjælp og brandslukning for alt relevant personale. Antallet af arbejdsrelaterede uheld er således minimeret betragteligt.

Redegørelse for mangfoldighed i ledelsen

Bestyrelsen i Steen & Strøm Holding A/S drøfter løbende, og mindst én gang årligt i forbindelse med den årlige generalforsamling, sammensætningen af koncernens ledelse, herunder ledelsesstruktur, krav til kvalifikationer på de enkelte ledelsesniveauer samt mangfoldighed i ledelsestyper/-profiler.

Ledere udnævnes eller rekrutteres primært på baggrund af kvalifikationer og match af den ønskede ledelsesprofil i forhold til den aktuelle lederstilling, uanset køn, race, nationalitet eller religiøs overbevisning.

Ledelsesberetning

Koncernen er struktureret som en enhedsorganisation, dvs. at beskæftigelsen sker i koncernens administrationselskaber, Steen & Strøm Danmark A/S og Steen & Strøm CenterDrift A/S. Udgangspunktet er derfor, at bestyrelsen i koncernens selskaber besættes af tre personer fra øverste ledelseslag, hvor vores skandinaviske koncerndirektør udgør direktionen.

Ved fastlæggelse af den ønskede ledelsesprofil anerkender bestyrelsen fordelene ved en bredt sammensat ledelse i forhold til køn, erfaring, kulturel baggrund og international erfaring. Bestyrelsen har på baggrund heraf fastlagt nedenstående måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i den øverste ledelse, samt politikker for mangfoldighed i øvrige ledelsesniveauer.

Måltal for andel af det underrepræsenterede køn i den øverste ledelse

Det er bestyrelsens målsætning at øge andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen for Steen & Strøm Holding A/S til 33 % af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer. I den siddende bestyrelse udgør de generalforsamlingsvalgte medlemmer 3 mænd (100 %), og kvinder er derfor underrepræsenteret i bestyrelsen.

I 2015 er stillingen som country manager / landechef blevet nedlagt og arbejdsopgaver overtaget af eksisterende kommerciel direktør (COO).

Politik for andel af det underrepræsenterede køn i øvrige ledelsesniveauer

Koncernen ønsker en mangfoldig medarbejdersammensætning, som afspejler samfundets fordeling af mænd og kvinder og kulturel baggrund, hvilket også gælder for sammensætningen af koncernens ledelse.

Politikker

Koncernen har fastlagt følgende politikker for kønssammensætningen af forskellige ledelsesniveauer i koncernen:

Direktion i moderselskabet

Der er ikke fastsat måltal for andel af det underrepræsenterede køn i direktionen i Steen & Strøm Holding i det direktionen består af en person, der er country manager (landechef) i Danmark.

Directors (Funktionsdirektører)

Det er koncernens politik, at ledelsesniveauet lige under moderselskabets direktion skal afspejle kønsfordelingen blandt koncernens medarbejdere, dog således at andelen af det underrepræsenterede køn minimalt udgør 1/3. Ved opgørelse af fordelingen anvendes normale afrundingsregler.

Øvrige ledelseslag

Det er koncernens politik, at der for ledelsesniveauet mellemledere/afdelingschefer ikke skal være noget underrepræsenteret køn (dvs. målet er en fordeling indenfor 60/40).

Implementering

Med henblik på at sikre ovenstående politikker og målsætninger har koncerndirektionen besluttet, at følgende koncerndækkende indsatser skal indføres eller tydeliggøres i rekrutteringsprocessen:

- Alle chef-, leder- og projektlederstillinger skal opslås internt – og/eller eksternt.
- Begge køn skal så vidt muligt være repræsenteret blandt de kandidater, der indkaldes til jobsamtale i forbindelse med rekruttering til alle chef-, leder- og projektlederstillinger.
- Grundlaget fra gennemførte rekrutteringer skal rapporteres til og analyseres af HR-funktionen.
- Virksomheden har en målsætning om at nuværende kvindelige ledere fastholdes, og at potentielle kvindelige lederemner identificeres og understøttes, således at der også i fremtiden er såvel kvindelige som mandlige kvalificerede lederkandidater i organisationen.

Ledelsesberetning

Det indgår som et fast punkt i forbindelse med samtlige medarbejders årlige medarbejderudviklingssamtale, at medarbejderens karrieremuligheder og lederpotentiale vurderes og drøftes. Desuden indgår spørgsmål vedrørende medarbejdernes oplevelse af mulighederne for at gøre karriere og herunder, hvorvidt der er lige muligheder uanset køn.

Erfaringsmæssigt er andelen af kvinder, som ønsker at gøre karriere og besidde de højeste ledelsesposter i virksomheden og indenfor virksomhedens branche lavere end for mænd, og det kan være vanskeligt at fastholde kvindelige lederemner f.eks. efter endt barsel.

Koncernen søger generelt at sikre et fleksibelt arbejdsmiljø, som muliggør en fornuftig work-life balance for såvel mandlige som kvindelige ledere og lederemner.

Koncernen tilbyder et omfattende efteruddannelsesprogram for potentielle lederemner, ligesom det overvejes at etablere en mentor-ordning for såvel mandlige som kvindelige lederemner, hvor mere erfarne ledere understøtter lederemnernes fortsatte positive udvikling.

Resultater

Der har ikke været udskiftning i koncernens direktion i 2015, men den kommercielle direktør har forladt koncernen i 2016. Denne position er ikke genbesat, men pågældende bestyrelsesposter overtages af en kvinde. Vi har således opnået målsætningen for sammensætningen af den øverste ledelse.

På funktionsdirektør niveau er koncernen som indikeret ovenfor reorganiseret, således at antallet af direktører er reduceret til 4, heraf 1 kvindelig direktør. Målsætningen for dette ledelseslag er således opnået (afrundet).

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Steen & Strøm Holding A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i t.kr.

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er der foretaget reklassifikationer af sammenligningstal. Dette har ikke indvirkning på den finansielle stilling. Aktiver og gældsforpligtelser er netto reguleret med mio.kr. 2.

I henhold til årsregnskabslovens § 86 stk. 4, er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Steen & Strøm Holding A/S og dattervirksomheder, hvori Steen & Strøm Holding A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af shoppingcentre

De anførte indtægter ved udlejning omfatter egentlig husleje, indtægter fra P-anlæg, indtægter fra udlejning af reklamepladser, lejernes bidrag til serviceudgifter samt fælles markedsføring.

Indtægter fra management og udvikling

Indtægter ved selskabets aktiviteter med management og udvikling af shoppingcentre indregnes i resultatopgørelsen i takt med udførelse af ydelserne, som løbende overgår til køber. Indtægterne indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i indtægterne i takt med at produktionen udføres, således at nettoindtægterne svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden):

Ejendomsomkostninger, Shoppingcentre

Ejendomsomkostninger, Shoppingcentre omfatter omkostninger i forbindelse med P-anlæg, ejerbetalte omkostninger i forbindelse med driften af shoppingcentrene, herunder markedsføring, omkostninger i forbindelse med ledige lejemål, vedligeholdelse samt administration. Herudover indgår lejernes andel af serviceomkostninger samt andel af fælles markedsføring.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, herunder personale-, lokale- og kontorholdsomkostninger samt øvrige omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder..

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægs aktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen og dagsværdiregulering af prioritetsgæld m.v.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar - indretning af lejede lokaler

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6	år
Indretning af lejede lokaler	5	år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver. Den andel af af- og nedskrivninger samt gevinster og tab ved afhændelse, der vedrører lejere omkostningsføres under posten "Ejendomsomkostninger, Butikcentre", hvori de belaster centerets serviceudgifter og refunderes af lejerne.

Projektomkostninger

Projektomkostninger omfatter kostpris for forprojekter samt shoppingcentre under opførelse, og måledes ved første indregning til kostpris. Der foretages løbende nedskrivning til nettorealiseringsværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte og indirekte tilknyttet til anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Endvidere indregnes finansieringsomkostninger i kostprisen fra det tidspunkt, hvor projektet har opnået alle endelige godkendelser.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris.

Omkostninger, der anses for at tilføre investeringsjendomme nye eller forbedrede egenskaber i forhold til kostprisen på anskaffelsestidspunktet, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke anses for at tilføre investeringsjendomme nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger, butikskenter.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte principper for opgørelsen i øvrigt er angivet i årsregnskabets note vedrørende investeringsjendomme.

Dagsværdien pr. 31. december 2015 er vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Steen & Strøm Holding A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles ved første indregning til kostpris, og efterfølgende måles det til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende ejendomme indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad $\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Gennemsnitlige aktiver}$

Soliditetsgrad $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$

Forrentning af egenkapital $\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	1	560.908	588.625	0	0
Ejendomsomkostninger, Shoppingcentre		-151.114	-193.197	0	0
Andre eksterne omkostninger		-25.485	-20.107	-11.420	-12.559
Bruttoresultat		384.309	375.321	-11.420	-12.559
Personaleomkostninger	2	-60.428	-71.342	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		323.881	303.979	-11.420	-12.559
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	27.486	6.615	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		351.367	310.594	-11.420	-12.559
Værdireguleringer af investerings- aktiver	4	122.649	221.333	0	0
Resultat før finansielle poster		474.016	531.927	-11.420	-12.559
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0	365.948	362.708
Finansielle indtægter	6	27.527	25.693	15.133	20.867
Finansielle omkostninger	7	-48.127	-75.656	-3.975	-7.930
Resultat før skat		453.416	481.964	365.686	363.086
Skat af årets resultat	8	-99.764	-106.739	-12.034	12.139
Årets resultat		353.652	375.225	353.652	375.225

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december (Fortsat)

Note	Koncern		Moderselskab	
	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Forslag til resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	365.948	362.708
Overført resultat	<u>353.652</u>	<u>375.225</u>	<u>-12.296</u>	<u>12.517</u>
	<u>353.652</u>	<u>375.225</u>	<u>353.652</u>	<u>375.225</u>

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015	2014	2015	2014
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	9	7.241.944	6.984.400	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	1.172	644	0	0
Indretning af lejede lokaler	10	611	90	0	0
Projektomkostninger	10	644.981	606.165	0	0
Materielle anlægsaktiver		7.888.708	7.591.299	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11	0	0	2.663.701	2.189.054
Deposita	12	1.565	1.537	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.565	1.537	2.663.701	2.189.054
Anlægsaktiver i alt		7.890.273	7.592.836	2.663.701	2.189.054
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.354	16.653	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	13	1.250	2.982	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		80.400	0	1.659.444	1.257.117
Andre tilgodehavender	14	109.726	36.335	41	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	5.913	358
Udskudt skatteaktiv		0	0	1.174	17.398
Selskabsskat		967	0	967	0
Periodeafgrænsningsposter	15	10.298	878	0	0
Tilgodehavender		216.995	56.848	1.667.539	1.274.873
Likvide beholdninger		95.979	77.921	2.335	25.642
Omsætningsaktiver i alt		312.974	134.769	1.669.874	1.300.515
Aktiver i alt		8.203.247	7.727.605	4.333.575	3.489.569

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015	2014	2015	2014
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Passiver					
Selskabskapital		110.000	110.000	110.000	110.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	2.210.811	1.836.164
Overført resultat		3.741.463	3.379.112	1.530.652	1.542.948
Egenkapital	16	3.851.463	3.489.112	3.851.463	3.489.112
Hensættelse til udskudt skat	17	774.650	673.579	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		774.650	673.579	0	0
Andre kreditinstitutter		3.281.086	2.980.084	0	0
Anden gæld		5.500	0	0	0
Deposita		77.073	69.972	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	18	3.363.659	3.050.056	0	0

Balance 31. december (Fortsat)

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2015 t.kr.	2014 t.kr.	2015 t.kr.	2014 t.kr.
Passiver					
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	49.048	67.675	0	0
Banker		0	300.000	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.493	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.049	16.888	0	0
Forudfakturering igangværende arbejder	13	0	125	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.563	0	481.938	0
Udstedte, ej anvendte gavekort		12.275	16.549	0	0
Anden gæld		126.047	113.621	174	457
Kortfristede gældsforpligtelser		213.475	514.858	482.112	457
Gældsforpligtelser i alt		3.577.134	3.564.914	482.112	457
Passiver i alt		8.203.247	7.727.605	4.333.575	3.489.569
Leje og leasingforpligtelser	20				
Eventualposter mv.	21				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	23				
Nærtstående parter og ejerforhold	24				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	110.000	3.379.112	3.489.112
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	8.699	8.699
Årets resultat	0	353.652	353.652
Egenkapital 31. december 2015	110.000	3.741.463	3.851.463

Moderselskab

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	110.000	1.836.164	1.542.948	3.489.112
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	8.699	0	8.699
Årets resultat	0	365.948	-12.296	353.652
Egenkapital 31. december 2015	110.000	2.210.811	1.530.652	3.851.463

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2015 t.kr.	2014 t.kr.
Årets resultat		353.652	375.225
Reguleringer	25	-29.771	-71.246
Ændring i driftskapital	26	-49.926	-41.443
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		273.955	262.536
Renteindbetalinger og lignende		16.588	58.443
Renteudbetalinger og lignende		-44.268	-108.406
Pengestrømme fra ordinær drift		246.275	212.573
Betalt selskabsskat		-2.332	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		243.943	212.573
Køb af materielle anlægsaktiver		-147.652	-100.779
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-28	0
Salg af materielle anlægsaktiver		77	3.855
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-147.603	-96.924
Afdrag på prioritetsgæld		-50.924	-734.795
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		339.973	0
Ændringer i lån hos tilknyttede virksomheder		-74.432	211.708
Ændringer i langfristede deposita		7.101	0
Betalt udbytte		0	-150.000
Andre reguleringer		0	621
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		221.718	-672.466

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december (Fortsat)

	Note	Koncern	
		2015 t.kr.	2014 t.kr.
Ændring i likvider		318.058	-556.817
Likvide beholdninger		77.921	334.738
Kassekredit		-300.000	0
Likvider 1. januar 2015		-222.079	334.738
Likvider 31. december 2015		95.979	-222.079
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		95.979	77.921
Kassekredit		0	-300.000
Likvider 31. december 2015		95.979	-222.079

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1 Nettoomsætning				
Indtægter fra udlejning af shoppingcentre	512.665	516.490	0	0
Indtægter fra management og udvikling	48.243	72.135	0	0
Nettoomsætning i alt	<u>560.908</u>	<u>588.625</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	55.502	71.534	0	0
Pensioner	3.010	4.373	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.139	1.442	0	0
Andre personaleomkostninger	1.706	2.476	0	0
	<u>61.357</u>	<u>79.825</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Aktiverede lønomkostninger	<u>-929</u>	<u>-8.483</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>60.428</u>	<u>71.342</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>97</u>	<u>142</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	478	1.680	0	0
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	-27.928	-8.296	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	-36	1	0	0
	<u>-27.486</u>	<u>-6.615</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
der fordeler sig således:				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	695	1.853	0	0
Afskrivninger overført til serviceregnskab	-301	-214	0	0
Indretning af lejede lokaler	84	41	0	0
Tab/(gevinst) ved salg af materielle anlægsaktiver	-36	1	0	0
Tilbageførsel af nedskrivninger, projektomkostninger	-27.928	-8.296	0	0
	<u>-27.486</u>	<u>-6.615</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings-ejendomme	122.649	221.333	0	0
	<u>122.649</u>	<u>221.333</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsrapporten

		Moderselskab	
		2015	2014
		t.kr.	t.kr.
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
	Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	365.948	362.708
		365.948	362.708

		Koncern		Moderselskab	
		2015	2014	2015	2014
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
6	Finansielle indtægter				
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	400	708	14.811	19.776
	Andre finansielle indtægter	13.009	1.100	322	1.091
	Kursreguleringer	2	0	0	0
	Valutakursgevinster	2.430	3.281	0	0
	Andre reguleringer af finansielle indtægter	5.012	10.003	0	0
	Dagsværdiregulering af gæld	6.674	10.601	0	0
		27.527	25.693	15.133	20.867

7	Finansielle omkostninger				
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	3.902	7.930
	Andre finansielle omkostninger	44.238	75.656	73	0
	Valutakurstab	30	0	0	0
	Andre reguleringer af finansielle omkostninger	3.859	0	0	0
		48.127	75.656	3.975	7.930

Noter til årsrapporten

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
8 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-2.601	3.762	-4.556	-332
Årets udskudte skat	101.071	102.676	16.224	-11.927
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.294	1.016	366	988
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-715</u>	<u>0</u>	<u>-868</u>
	<u>99.764</u>	<u>106.739</u>	<u>12.034</u>	<u>-12.139</u>

Noter til årsrapporten

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Koncern</u> <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	5.152.201
Tilgang i årets løb	140.213
Overførsler i årets løb, projekter	-5.318
Kostpris 31. december 2015	<u>5.287.096</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.832.199
Årets værdireguleringer	122.649
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>1.954.848</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>7.241.944</u>

Beregning af dagsværdi sker med udgangspunkt i en Discounted Cash Flow model, som tager udgangspunkt i prognoser for de fremtidige netto pengestrømme, som shoppingcentrene forventer at generere. Disse kapitaliseres ved hjælp af Exit Cap Rate og Discount Rate. Exit Cap Rate svarer til afkastkrav for et "normal år", anvendt til beregning af terminalværdi (baseret på 10. års estimerede og normaliserede cash flow), og Discount Rate svarer til Diskonteringsfaktor anvendt til beregning af nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme.

For yderligere oplysninger om forventninger til fremtiden henvises til ledelsesberetningen. Grundlaget for værdiberegningen er shoppingcentrets nettodriftsresultat (pengestrømme fra udlejningsejendom). Der er indhentet ekstern vurdering af dagsværdien.

Afkastkravene fastsættes for shoppingcentret med udgangspunkt i en langsigtet, risikofri, nominal rente med tillæg af risikofaktor. Risikofaktoren fastsættes ud fra en vurdering af geografiske forhold, beliggenhed, shoppingcentrets standard og performance samt lejernes soliditet.

Ved beregningen af dagsværdien er der anvendt en Exit Cap Rate for Bruun's Galleri på 5,0 %, Bryggen 6,25 % og Field's på 5,4 %, samt en Discount Rate for Bruun's Galleri på 7,25 %, Bryggen på 9,0 % og Field's på 7,4 %. Exit Cap Rate og Discount rate er ændret for Field's, fra henholdsvis 5,5 % og 7,5 % til 5,4 % og 7,4 %. Ændringerne i disse faktorer begrundes med centrets stabile performance og således mindre usikkerhed for fremtidige pengestrømme. Begge rates er uændrede for Bruun's Galleri og Bryggen.

Ved værdifastsættelsen er endvidere lagt følgende væsentlige forudsætninger til grund:

- Værdien af lejerbetalte afskrivninger er beregnet som nutidsværdien af den kendte, fremtidige betalingsstrøm.
- Der indgår ikke-realiserede lejepotentialer ved værdiansættelsen. Disse lejepotentialer vil blive realiseret, når aftalevilkår og markedssituationen muliggør dette.
- Ved kalkulationen er forudsat en inflationsregulering i budgetperioden på 2,0 % p.a.
- DCF modellen tager hensyn til værdielementerne af forudbetalt leje og deposita.
- Tomgang er indregnet med aktuel tomgang, justeret for forventede, realistiske udlejninger i de følgende 3 år. Herefter er indregnet en vurderet generel tomgang med tilhørende omkostninger i den resterende budgetperiode.
- Der er taget hensyn til bevilgede projekter i form af nødvendige investeringer og afkast heraf.

Noter til årsrapporten

10 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	Projekt- omkostninger
Kostpris 1. januar 2015	15.859	3.559	846.456
Afrunding primo	0	0	-19
Tilgang i årets løb	1.264	605	5.570
Afgang i årets løb	-1.363	0	0
Overførsler i årets løb, projekter	0	0	5.318
Kostpris 31. december 2015	<u>15.760</u>	<u>4.164</u>	<u>857.325</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	15.215	3.469	240.291
Afrunding primo	0	0	-19
Årets afskrivninger	695	84	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-1.322	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	0	-27.928
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>14.588</u>	<u>3.553</u>	<u>212.344</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>1.172</u>	<u>611</u>	<u>644.981</u>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>68.974</u>

Noter til årsrapporten

	Moderselskab	
	2015	2014
	t.kr.	t.kr.
11 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	352.890	352.890
Tilgang i årets løb	100.000	0
Kostpris 31. december 2015	<u>452.890</u>	<u>352.890</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	1.836.164	1.715.046
Årets resultat	365.948	362.708
Udbytte til moderselskabet	0	-230.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	8.699	-11.590
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>2.210.811</u>	<u>1.836.164</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>2.663.701</u>	<u>2.189.054</u>

Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bruun's Galleri A/S	København	100%	1.326.013	107.483
Bryggen, Vejle A/S	København	100%	88.434	193
Field's Ejer I A/S	København	100%	510.850	132.290
Field's Ejer II A/S	København	100%	685.695	132.009
VIVA, Odense A/S	København	100%	24.167	-1.289
Steen & Strøm Danmark A/S	København	100%	15.699	-5.192
Steen & Strøm CenterDrift A/S	København	100%	3.211	-59
Steen & Strøm CenterService A/S	København	100%	9.067	509
Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S	København	100%	565	4
			<u>2.663.701</u>	<u>365.948</u>

Noter til årsrapporten

12 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. januar 2015	1.537
Tilgang i årets løb	44
Afgang i årets løb	<u>-16</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>1.565</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>1.565</u></u>

13 Igangværende arbejder for fremmed regning

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Igangværende arbejder, salgspris	1.250	4.792	0	0
Igangværende arbejder, acontofaktureret	<u>0</u>	<u>-1.935</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.250</u></u>	<u><u>2.857</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	1.250	2.982	0	0
Modtagne forudbetalinger under passiver	<u>0</u>	<u>-125</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>1.250</u></u>	<u><u>2.857</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

14 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender anses t.kr. 3.000 som langfristede.

15 Periodeafgrænsningsposter

Af periodeafgrænsningsposter udgør t.kr. 9.471 periodisering af rabatter afgivet i forbindelse med kontraktsindgåelse, heraf udgør t.kr. 2.236 rabatter, der kan anses som langfristede periodeafgrænsningsposter.

Noter til årsrapporten

16 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 110 aktier a nominelt t.kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
17 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	673.579	571.616	0	0
Hensat i året	101.071	102.678	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-715</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u>774.650</u>	<u>673.579</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

18 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	<u>1. januar 2015</u>	<u>31. december 2015</u>		
Andre kreditinstitutter	2.980.084	3.281.086	49.048	2.768.726
Anden gæld	0	5.500	0	5.500
Deposita	<u>69.972</u>	<u>77.073</u>	<u>0</u>	<u>77.786</u>
	<u>3.050.056</u>	<u>3.363.659</u>	<u>49.048</u>	<u>2.852.012</u>

Akkumuleret dagsværdiregulering af gæld til andre kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2015 i alt t.kr. 1.735.

Noter til årsrapporten

19 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
20 Leje og leasingforpligtelser				
Leje og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:				
Inden for et år	572	1.453	0	0
Mellem 1 og 5 år	739	1.261	0	0
Efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.311</u>	<u>2.714</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Lejeforpligtelser grundlejeaftale, uopsigelsesperiode 44,5 år.	425.046	431.153	0	0

21 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser Moderselskabet:

Selskabet indgår i en fælles momsregistrering med Steen & Strøm Danmark A/S og hæfter derfor for det samlede momstilsvær.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Steen & Strøm Holding A/S indstår som selvskyldnerkautionist overfor alle forpligtelser i relation til den af Bryggen indgåede grundlejeaftale. Endvidere er selskabet selvskyldnerkautionist overfor lån optaget af henholdsvis Bruun's Galleri A/S og Bryggen, Vejle A/S. Den samlede forpligtelse udgør pr. 31. december 2015 mio.kr. 1.052.

Noter til årsrapporten

21 Eventualposter mv. (Fortsat)

Andre eventualforpligtelser

Koncernen:

Driften af shoppingcentre indebærer, at der er indgået leveringsaftaler af kortere eller længere varighed med leverandører til centrenes serviceomkostninger. Disse omkostninger dækkes af lejerne i centrene, men den juridiske forpligtelse overfor leverandørerne påhviler det respektive ejerselskab.

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

I Shoppingcentre med en bogført værdi på ialt mio.kr 7.242 samt andel af projektomkostninger, t.kr. 312, er pantsat til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter. Gælden udgør pr. 31. december 2015 mio.kr. 3.330.

Til sikkerhed for løbende driftsomkostninger til grundejerforeningen i Field's Copenhagen I/S er der afgivet pant i ejendommen for mio.kr. 3,2, og endvidere er der givet pant i ejendommen for mio.kr. 6 til sikkerhed for eventuel oprydning forpligtelse. Den bogførte værdi udgør pr. 31. december 2015 mio.kr 4.578, incl. projetrettigheder.

	Koncern		Moderselskab	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
23 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Deloitte:				
Revisionshonorar	235	336	3	19
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	62	68	0	0
Andre ydelser	250	187	0	24
	<u>547</u>	<u>591</u>	<u>3</u>	<u>43</u>

Noter til årsrapporten

24 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Klepierre Group S.A., Paris, der er ultimativt moderselskab
Steen & Strøm AS, Støperigata 1, 0118 Oslo, Norge, der er hovedaktionær.

Øvrige nærtstående parter

som Steen & strøm Holding A/S har haft transaktioner med:

Bruun's Galleri A/S

Bryggen, Vejle A/S

Field's Copenhagen I/S

Field's Ejer I A/S

Field's Ejer II A/S

VIVA, Odense A/S

Steen & Strøm Danmark A/S

Steen & Strøm CenterDrift A/S

Steen & Strøm CenterService A/S

Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S

Transaktioner

Transaktionerne med Steen & Strøm AS har omfattet modtagne ydelser af ledelsesmæssige, administrativ og teknisk karakter samt vederlag for brug af varemærke. Endvidere har Steen & Strøm AS forestået finansiering af selskabet, herunder afgivet garanti overfor specifikke kreditinstitutter.

Koncernregnskab

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Klepierre S.A., Paris, Frankrig

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Steen & Strøm AS, Støperigata 1, 0118 Oslo, Norge

Koncernregnskabet kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.

Noter til årsrapporten

	Koncern	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.
25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-27.527	-25.693
Finansielle omkostninger	48.127	75.656
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	-150.135	-227.948
Skat af årets resultat	99.764	106.739
	<u>-29.771</u>	<u>-71.246</u>
26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Øvrige reguleringer	301	-1.576
Ændring i tilgodehavender	-78.905	-22.236
Ændring i leverandører mv.	17.306	-2.280
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	11.372	-15.351
	<u>-49.926</u>	<u>-41.443</u>