

Steen & Strøm Holding A/S

c/o Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 20, 2. sal
2300 København
CVR-nr. 19 95 03 01

Årsrapport for 2016

(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

Lars Top Rud-Petersen

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	15
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	24
Balance 31. december	25
Egenkapitalopgørelse	27
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	28
Noter til årsrapporten	29

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017

Direktion

Philippe Louis Pierre Grenet
direktør

Bestyrelse

Bjørn Tjaum
formand

Philippe Louis Pierre Grenet

Laurence Isabelle Weydert

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Steen & Strøm Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Steen & Strøm Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter 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 2016 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og 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 revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København, den 31. maj 2017

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Steen & Strøm Holding A/S
c/o Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 20, 2. sal
2300 København

CVR-nr.: 19 95 03 01
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 15. december 1996
Regnskabsår: 20. regnskabsår
Hjemsted: København

Bestyrelse

Bjørn Tjaum, formand
Philippe Louis Pierre Grenet
Laurence Isabelle Weydert

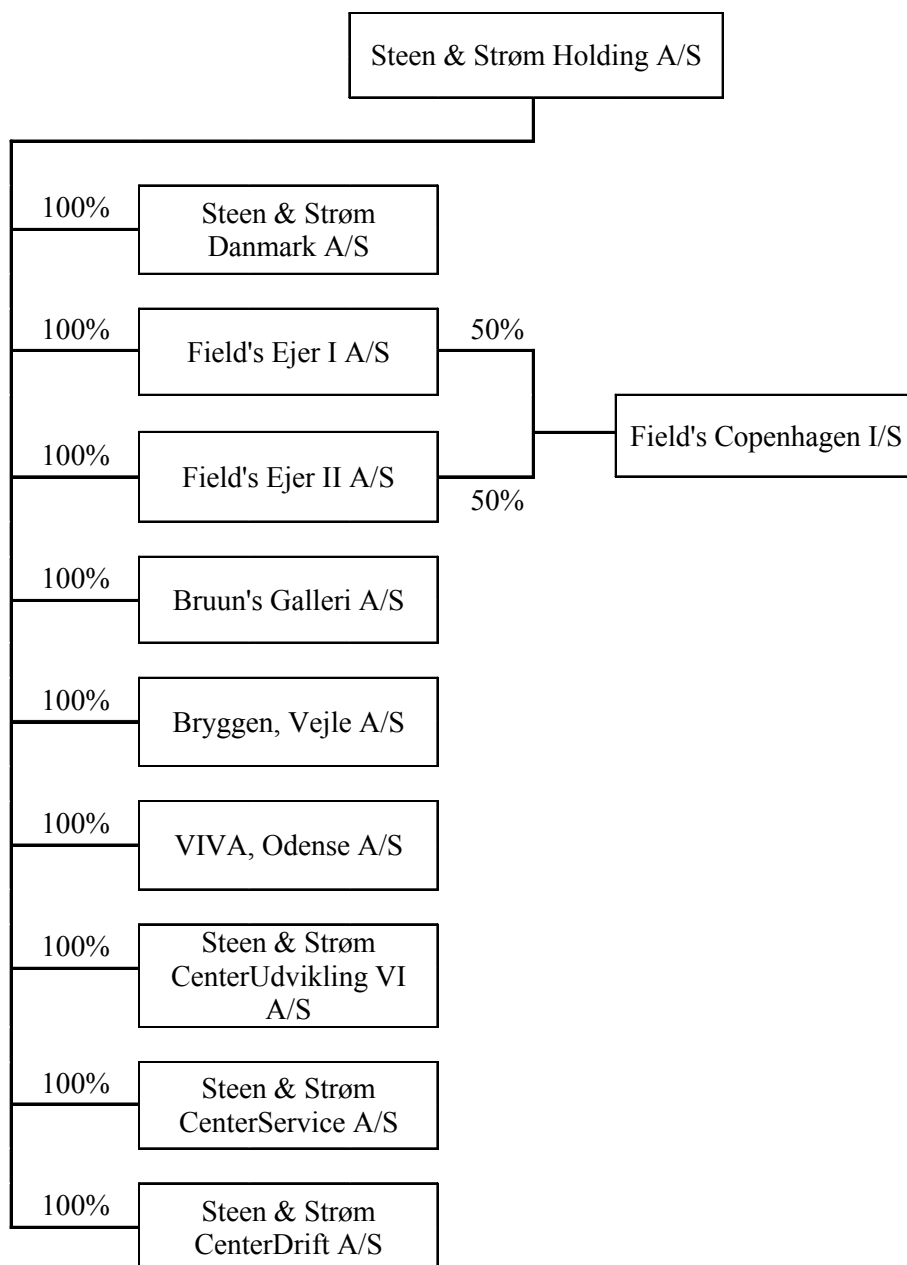
Direktion

Philippe Louis Pierre Grenet, direktør

Revision

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
2300 København S

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2016	2015	2014	2013	2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	542.399	560.908	588.625	594.217	625.324
Resultat før finansielle poster	580.276	474.016	531.927	513.664	513.553
Resultat af finansielle poster	-59.776	-20.600	-49.963	-65.574	-161.856
Årets resultat	405.971	353.652	375.225	422.615	263.751
Balancesum	8.638.586	8.203.247	7.727.605	7.825.244	7.452.128
Investering i materielle anlægsaktiver	37.716	147.652	122.826	63.431	85.110
Egenkapital	4.254.284	3.851.463	3.489.112	3.275.477	2.823.275
Antal medarbejdere	46	97	142	154	159
Nøgletal					
Afkastningsgrad	6,9%	6,0%	6,8%	6,7%	7,1%
Soliditetsgrad	49,2%	47,0%	45,2%	41,9%	37,9%
Forrentning af egenkapital	10,0%	9,6%	11,1%	13,9%	9,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning fra 2015. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

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 videreudvikling af eksisterende shoppingcentre. Arbejder i forbindelse med udviklingsområdet omfatter en komplet projektudvikling, hvilket indebærer udvikling af koncept, udlejning samt opførelse af det pågældende shoppingcenter.

Usikkerhed ved indregning og måling

Resultatet påvirkes væsentligt af dagsværdireguleringen af investeringsejendomme i koncernens selskaber. Der henvises til anvendt regnskabspraksis samt forudsætningerne for værdiansættelsen, jf. note 10.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på t.kr. 405.971, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 4.254.284.

Managementporteføljen omfatter ved årets udgang 3 butikcentre med et udlejningsareal på cirka 140.000 m² butiksareal. 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. 7,7. 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 2016 arbejdet med udvikling af de byggeretter, 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.

Ledelsesberetning

Bruun's Galleri fastholder sin dominerende position i sit markedsområde og er fortsat Danmarks mest besøgte center med 10,9 mio. besøgende. 2016 udviser en stigning på 1% både i butikkernes omsætning og antal besøgende. Dette høje besøgstal samt behov for udvidelse af udbuddet gør, at 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 for midtbyen i Aarhus, er stadig i den planlæggende fase og afventer primært en politisk behandling af BaneDanmarks forestående elektrificering af togspor og tilhørende anlægsarbejder. For Bruun's Galleri's vedkommende vedrører dette blandt andet en afklaring om, hvorvidt banegårdsarealerne under Bruun's Galleri skal ombygges, herunder hvorvidt loftet skal hæves i forbindelse med DSB's forestående "elektrificering" af tognettet.

Bryggen's besøgstal steg i 2016 med 2% og butiksomsætningen med 3%. Centret fortsætter sin positive udvikling efter en langsom opstart under finanskrisen. Dog er niveauet stadig ikke tilfredsstillende, og der arbejdes løbende med initiativer for 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 tilfredsstillende fremgang, hvor andre oplever en negativ trend. Der er følgelig stadig interesse for etablering i centret og således en positiv udlejningsaktivitet.

I 2016 har Field's fortsat den positive udvikling. Detailomsætningen i centret er øget med 4% i forhold til 2015, og kundetallet er øget med 4%. Det samlede kundetal er således omkring 8,2 millioner gæster. Udviklingen kan blandt andet henføres til åbning af en biograf i august 2015 samt efterfølgende opgradering af centerets Food lounge og udbud generelt. Udviklingen i omsætning og besøgstal er desuden 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, åbning af Royal Arena i Ørestad i februar 2017 samt den igangværende udlejningsaktivitet og centerets fortsatte positive udvikling, forventes udlejningsgrad og omsætning yderligere forbedret i de kommende år.

Den igangværende sag vedrørende Field's stormagasins udformning, rejst af De Samvirkende Købmænd (DSK) mod Natur- og Miljøklagenævnet resulterede i 2014 i en underkendelse af Københavns Kommunes fornyede byggetilladelse af centrets Stormagasin og i 2016 en underkendelse af vores påstand om, at DSK ikke er klageberettiget. Forberedelse af sagens videre forløb pågår. De eventuelle, pågældende ombygningsarbejder afventer, at der foreligger en endelig og ubetinget byggetilladelse.

Projektet VIVA i Odense er stadig ikke påbegyndt byggeri. Vi har således efterprøvet aktuel projektværdi ved eksterne valuarer. Da projektet ikke er realiseret og der ikke er lignende muligheder/benchmarks i Odense er resultatet en konservativ vurdering af byggeretspriser, og projektet er følgelig nedskrevet med mio. kr. 117. Det er ledelsens forventning, at denne nedskrivning ikke vil være aktuel, når projektet realiseres.

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

Ledelsesberetning

Årets resultat opgjort før af- og nedskrivninger (EBITDA), herunder dagsværdiregulering af gæld og ejendomme, blev på mio. kr. 335 mod en forventning på mio. kr. 325. Resultatet er således noget over forventningen for året, hvilket blandt andet kan henføres til den førnævnte positive udvikling i vores centre. I tillæg til dette resultat er der en positiv værdiregulering af butikcentre og byggeretter på samlet mio. kr. 233 samt finansielle poster på mio. kr. - 47, hvilket giver det regnskabsmæssige resultat på i alt mio. kr. 521 før skat.

Egenkapitalen ved årets udgang udgør mio. kr. 4.254.

Årsregnskabsloven er ændret, hvorfor årsregnskabet er tilpasset den nye Årsregnskabslov. Ændringerne i Årsregnskabsloven har ingen væsentlig beløbsmæssig effekt på indeværende og foregående regnskabsår. Dette er ligeledes beskrevet i afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

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 2017 forventes med baggrund i de igangværende aktiviteter og den planlagte forretningsudvikling et EBITDA i niveauet mio. kr. 335.

Virksomhedens videnressourcer, hvis de er af særlig betydning for den fremtidige indtjening

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, og den fælleseuropæiske rapportering og "Business intelligence" medvirker løbende til en effektivisering og strømlining af den økonomiske styring og planlægning.

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, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige 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

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Initiativer vedr. CSR er vigtige strategielementer i den europæiske concerns managementarbejde samt i driften af det enkelte shoppingcenter, såvel i egen portefølje som ved ekstern management. Et dedikeret område for miljø- og samfundsansvar på Klepierre's hjemmeside beskriver virksomhedens engagement til at leve op til målet om at være blandt de førende indenfor shoppingcenter branchen. Hjemmesiden belyser ved cases og nøgletal fokusområder for CSR-indsatsen i hele Klepierre, og kan findes på concernens hjemmeside samt årsrapporter ved følgende links: <http://www.klepierre.com/en/sustainable-development/> og <http://www.klepierre.com/en/finance/investor-relations/reports/>.

Steen & Strøm Holding A/S concernen har baseret på concernens 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 miljøbåde 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.

Ledelsesberetning

De efterfølgende oplysninger er en beskrivelse af de væsentligste indsatsområder og resultater af Steen & Strøms arbejde med samfundsansvar i 2016.

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

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion m.v.

Steen & Strøm koncernen er ISO 14001 certificeret og har senest i marts 2017 deltaget i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB og har for 3. år i træk opnået rating som verdens bedste shoppingcenter-operatør indenfor bæredygtighed. Se www.gresb.com for yderligere information, herunder resultaterne af undersøgelsen.

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 2016 samt målsætninger og opnåede resultater/status herfor. Det skal bemærkes, at nævnte målsætninger er en del af Klepierre's samlede målstyring for perioden 2012-2020 og rapporterede resultater gælder for hele den danske portefølje af shopping centre i management samt øvrige selskaber i den danske del af Steen & Strøm koncernen, medmindre andet er præciseret.

Energiforbrug (el, varme mv.) i centrenes fællesarealer skal reduceres med 25% fra 2012 til 2020. Vi har de seneste år installeret energibesparende foranstaltninger som LED-lys og optimeret tidsstyring af ventilation og varme. Vi har således allerede nået målet ved en besparelse på over 20% af energiforbruget i alle vores centre.

Indenfor affaldshåndtering, er målsætningen at etablere min. 18 affaldsfraktioner og en genanvendelse på min. 50%. Mål om antal fraktioner er ligeledes opnået med et gennemsnit over 20 fraktioner pr. center (Field's: 26, Bruun's Galleri: 20 og Bryggen: 19). Arbejdet fortsætter uanset, og vi har siden 2015 lavet forsøg med sortering af organisk affald til bioforgasning samt oplysning, dvs. fortsat dialog med lejerne og udlevering af affaldsmateriel. Mål om genanvendelse er imidlertid ikke opnået på alle centre endnu, men dette forventes opnået inden udløb af 2020 (Field's: 50%, Bruun's Galleri: 45% og Bryggen: 43%).

Bæredygtig transport er ligeledes et fokus område, og alle vores centre tilbyder gode forhold for offentlig transport (beliggenhed), cyklister (rummelig og tilgængelig cykelparkering mv.) samt el-biler (ladestander på alle centre).

Ledelsesberetning

Lovpligtig redegørelse for det underrepræsenterede køn

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 god fondsledelse

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.

Koncernen er struktureret som en enhedsorganisation, dvs. at beskæftigelsen sker i koncernens administrationsselskab, Steen & Strøm Danmark 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 2016 udgik tidligere landechef af ledelsen og således den danske koncerns bestyrelse, og i den forbindelse blev koncernens leder af "Asset Management" valgt til bestyrelsen. Vores nye bestyrelsesmedlem er en kvinde, og koncernen opfylder således ovennævnte målsætning.

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, idet direktionen består af en person.

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 1/4. Af i alt 4 Directors er én kvinde, og målsætningen anses således for opfyldt.

Ledelsesberetning

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 koncernledelsen 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.

Det indgår som et fast punkt i forbindelse med samtlige medarbejderes 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

Som anført ovenfor, opfylder koncernen de udmeldte målsætninger for så vidt angår de øverste ledelseslag.

Virksomheden har gennemgået en væsentlig reorganisering, inkl. en reduktion af staben. Den relative fordeling af ledende stillinger mellem køn kan således påvirkes væsentligt af mindre ændringer.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Steen & Strøm Holding A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er ens for såvel moderselskabsregnskabet som koncernregnskabet.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i t.kr.

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, hvorfor årsregnskabet er tilpasset den nye Årsregnskabslov. Ændringerne i Årsregnskabsloven har ingen væsentlig beløbsmæssig effekt på indeværende og foregående regnskabsår.

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 koncernen og moderselskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen og moderselskabet, 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.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Ejendomsomkostninger, Shoppingcentre

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

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.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 vedører lejere omkostningsføres under posten "Ejendomsomkostninger, Butikcentre", hvori de belaster centrerefs serviceudgifter og refunderes af lejerne.

Projektkostninger

Projektkostninger 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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 investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes 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 investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 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.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang moder-virksomheden 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 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 materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats 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.

Anvendt regnskabspraksis

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis 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.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 indregnet 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. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater 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.

Pengestrømsopgørelse

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

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Nettoomsætning	1	542.399	560.908	0	0
Ejendomsomkostninger, Shoppingcentre		-140.775	-151.114	0	0
Andre eksterne omkostninger		-23.276	-25.485	-10.616	-11.420
Bruttoresultat		378.348	384.309	-10.616	-11.420
Personaleomkostninger	2	-30.632	-60.428	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		347.716	323.881	-10.616	-11.420
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-118.133	27.486	0	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		229.583	351.367	-10.616	-11.420
Værdireguleringer af investerings- aktiver	4	350.693	122.649	0	0
Resultat før finansielle poster		580.276	474.016	-10.616	-11.420
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	0	407.264	365.948
Finansielle indtægter	6	1.229	27.527	14.816	15.133
Finansielle omkostninger	7	-61.005	-48.127	-5.508	-3.975
Resultat før skat		520.500	453.416	405.956	365.686
Skat af årets resultat	8	-114.529	-99.764	15	-12.034
Årets resultat		405.971	353.652	405.971	353.652
Resultatdisponering	9				

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Aktiver					
Investeringsejendomme	10	7.690.360	7.241.944	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11	766	1.172	0	0
Indretning af lejede lokaler	11	510	611	0	0
Projektomkostninger	11	467.000	644.981	0	0
Materielle anlægsaktiver		8.158.636	7.888.708	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12	0	0	3.067.817	2.663.701
Deposita	13	1.573	1.565	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.573	1.565	3.067.817	2.663.701
Anlægsaktiver i alt		8.160.209	7.890.273	3.067.817	2.663.701
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.612	14.354	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	14	0	1.250	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		283.730	80.400	1.873.615	1.659.444
Andre tilgodehavender		10.144	109.726	4.524	41
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	0	0	5.913
Udskudt skatteaktiv	17	0	0	3.870	1.174
Selskabsskat		770	967	43.743	967
Periodeafgrænsningsposter	15	20.496	10.298	0	0
Tilgodehavender		319.752	216.995	1.925.752	1.667.539
Likvide beholdninger		158.625	95.979	41.121	2.335
Omsætningsaktiver i alt		478.377	312.974	1.966.873	1.669.874
Aktiver i alt		8.638.586	8.203.247	5.034.690	4.333.575

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
Passiver					
Selskabskapital		110.000	110.000	110.000	110.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	2.614.927	2.210.811
Overført resultat		4.144.284	3.741.463	1.529.357	1.530.652
Egenkapital	16	4.254.284	3.851.463	4.254.284	3.851.463
Hensættelse til udskudt skat	17	882.204	774.650	0	0
Hensatte forpligtelser i alt		882.204	774.650	0	0
Kreditinstitutter		3.192.966	3.281.086	0	0
Anden gæld		5.500	5.500	0	0
Deposita		79.992	77.073	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	18	3.278.458	3.363.659	0	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18	101.612	49.048	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19	2.814	2.493	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.453	18.049	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.563	746.634	481.938
Udstedte, ej anvendte gavekort		11.197	12.275	0	0
Selskabsskat		0	0	33.642	0
Anden gæld		101.564	126.047	130	174
Kortfristede gældsforpligtelser		223.640	213.475	780.406	482.112
Gældsforpligtelser i alt		3.502.098	3.577.134	780.406	482.112
Passiver i alt		8.638.586	8.203.247	5.034.690	4.333.575
Leje og leasingforpligtelser	20				
Eventualposter m.v.	21				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	22				
Nærtstående parter og ejerforhold	23				
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	24				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	110.000	3.741.463	3.851.463
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-4.038	-4.038
Årets resultat	0	405.971	405.971
Skat af egenkapitalbevægelser	0	888	888
Egenkapital	<u>110.000</u>	<u>4.144.284</u>	<u>4.254.284</u>

Moderselskab

	<u>Selskabskapital</u>	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdi <u>metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	110.000	2.210.811	1.530.652	3.851.463
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-4.038	0	-4.038
Årets resultat	0	407.266	-1.295	405.971
Skat af egenkapitalbevægelser	0	888	0	888
Egenkapital	<u>110.000</u>	<u>2.614.927</u>	<u>1.529.357</u>	<u>4.254.284</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2016 t.kr.	2015 t.kr.
Årets resultat		405.971	353.652
Reguleringer	25	-58.255	-29.771
Ændring i driftskapital	26	59.614	-49.926
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		407.330	273.955
Renteindbetalinger og lignende		1.229	16.588
Renteudbetalinger og lignende		-61.005	-44.268
Pengestrømme fra ordinær drift		347.554	246.275
Betalt selskabsskat		-5.654	-2.332
Pengestrømme fra driftsaktivitet		341.900	243.943
Køb af materielle anlægsaktiver		-37.716	-147.652
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-8	-28
Salg af materielle anlægsaktiver		0	77
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-37.724	-147.603
Afdrag på prioritetsgæld		-35.556	-50.924
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-208.893	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	339.973
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		0	-74.432
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		2.919	7.101
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-241.530	221.718
Ændring i likvider		62.646	318.058
Likvide beholdninger		95.979	77.921
Kassekredit		0	-300.000
Likvider 1. januar 2016		95.979	-222.079
Likvider 31. december 2016		158.625	95.979
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		158.625	95.979
Likvider 31. december 2016		158.625	95.979

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
1 Nettoomsætning				
Indtægter fra udlejning af shoppingcentre	530.167	512.665	0	0
Indtægter fra management og udvikling	12.232	48.243	0	0
Nettoomsætning i alt	542.399	560.908	0	0
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	28.233	55.502	0	0
Pensioner	1.562	3.010	0	0
Andre omkostninger til social sikring	78	1.139	0	0
Andre personaleomkostninger	759	1.706	0	0
	30.632	61.357	0	0
Overført til produktionslønninger	0	-929	0	0
	30.632	60.428	0	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	46	97	0	0

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

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	328	478	0	0
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	117.805	-27.928	0	0
Gevinst og tab ved afhændelse	0	-36	0	0
	118.133	-27.486	0	0
der fordeler sig således:				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	473	695	0	0
Afskrivninger overført til serviceregnskab	-312	-301	0	0
Indretning af lejede lokaler	167	84	0	0
Tab/(gevinst) ved salg af materielle anlægsaktiver	0	-36	0	0
Nedskrivninger, projektomkostninger	117.805	-27.928	0	0
	118.133	-27.486	0	0
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investerings-ejendomme	350.693	122.649	0	0
	350.693	122.649	0	0
5 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder			407.264	365.948
			407.264	365.948

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
6 Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	968	400	14.816	14.811
Andre finansielle indtægter	256	13.009	0	322
Kursreguleringer	2	2	0	0
Valutakursgevinster	3	2.430	0	0
Andre reguleringer af finansielle indtægter	0	5.012	0	0
Dagsværdiregulering af gæld	0	6.674	0	0
	1.229	27.527	14.816	15.133
7 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	5.128	3.902
Andre finansielle omkostninger	60.950	44.238	334	73
Valutakurstab	55	30	46	0
Andre reguleringer af finansielle omkostninger	0	3.859	0	0
	61.005	48.127	5.508	3.975
8 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	6.970	-2.601	2.681	-4.556
Årets udskudte skat	107.559	101.071	-2.696	16.224
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1.294	0	366
	114.529	99.764	-15	12.034

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
9 Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	407.266	365.948
Overført resultat	405.971	353.652	-1.295	-12.296
	405.971	353.652	405.971	353.652

10 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investeringsejendomme
	t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	5.287.096
Tilgang i årets løb	31.543
Kostpris 31. december 2016	5.318.639
Værdireguleringer 1. januar 2016	1.954.848
Årets værdireguleringer	416.873
Værdireguleringer 31. december 2016	2.371.721
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	7.690.360

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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.

Noter

10 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 4,75 %, Bryggen 6,25 % og Field's på 5,1 %, samt en Discount Rate for Bruun's Galleri på 6,75 %, Bryggen på 8,5 % og Field's på 7,1 %.

Exit Cap Rates og Discount rates er ændret for Field's, fra henholdsvis 5,4 % og 7,4 % til 5,1 % og 7,1 %, og for Bruun's Galleri fra henholdsvis 5,0 % og 7,25 % til 4,75 % og 6,75 %. Exit Cap Rate er uændret for Bryggen. Derudover er Discount rate for Bryggen reduceret fra 9,0 % til 8,5 %.

Ændringerne i disse faktorer begrundes med centrenes stabile performance og således en reduceret usikkerhed for fremtidige pengestrømme.

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

11 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af leje- de lokaler	Projekt- omkostninger
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	15.760	4.164	857.325
Tilgang i årets løb	104	66	6.003
Kostpris 31. december 2016	<u>15.864</u>	<u>4.230</u>	<u>863.328</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	14.588	3.553	212.344
Årets nedskrivninger	0	0	183.984
Årets afskrivninger	510	167	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>15.098</u>	<u>3.720</u>	<u>396.328</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>766</u>	<u>510</u>	<u>467.000</u>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>68.974</u>

Noter

	Moderselskab	
	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
12 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	452.890	352.890
Tilgang i årets løb	0	100.000
Kostpris	<u>452.890</u>	<u>452.890</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	2.210.811	1.836.164
Årets resultat	407.264	365.948
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-3.150	8.699
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	2	0
Værdireguleringer	<u>2.614.927</u>	<u>2.210.811</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>3.067.817</u>	<u>2.663.701</u>

Koncern

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bruun's Galleri A/S	København	100%	1.639.645	313.632
Bryggen, Vejle A/S	København	100%	102.732	14.295
Field's Ejer I A/S	København	100%	598.215	88.940
Field's Ejer II A/S	København	100%	774.071	89.952
VIVA, Odense A/S	København	100%	-69.627	-93.795
Steen & Strøm Danmark A/S	København	100%	9.105	-6.594
Steen & Strøm CenterDrift A/S	København	100%	3.471	260
Steen & Strøm CenterService A/S	København	100%	9.641	575
Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S	København	100%	564	-1
			<u>3.067.817</u>	<u>407.264</u>

Noter

13 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	<u>Deposita</u>
	t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	1.565
Tilgang i årets løb	<u>8</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>1.573</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>1.573</u></u>

	<u>Koncern</u>		<u>Moderselskab</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
14 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Igangværende arbejder, salgspris	<u>0</u>	<u>1.250</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>1.250</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Indregnet således i balancen:				
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	<u>0</u>	<u>1.250</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Modtagne forudbetalinger under passiver	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>1.250</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

15 Periodeafgrænsningsposter

Af periodeafgrænsningsposter udgør t.kr. 20.070 periodisering af rabatter afgivet i forbindelse med kontraktindgåelse, heraf udgør t.kr. 23.212 rabatter, der kan anses som langfristede periodeafgrænsningsposter. Årsagen til at den langsigtede del overstiger total saldo skyldes, at der på kort sigt er aftalt udbetaling af rabatter, der samlet overstiger den lineære afskrivning.

16 Egenkapital

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

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
17 Hensættelse til udskudt skat				
Hensættelse til udskudt skat primo	774.650	673.579	0	0
Hensat i året	107.559	101.071	0	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-5	0	0	0
Hensættelse til udskudt skat ultimo	882.204	774.650	0	0

18 Langfristede gældsforpligtelser

Koncern	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. januar 2016	31. december 2016		
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kreditinstitutter	3.330.134	3.294.578	101.612	2.618.519
Anden gæld	5.500	5.500	0	5.500
Deposita	77.073	79.992	0	79.992
	3.412.707	3.380.070	101.612	2.704.011

19 Modtagne forudbetalinger

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

Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2016	2015	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
20 Leje og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing				
Samlede fremtidige leasingydelser:				
Inden for et år	308	572	0	0
Mellem 1 og 5 år	304	739	0	0
Efter 5 år	0	0	0	0
	<u>612</u>	<u>1.311</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Lejeforpligtelser, uopsiglighedsperiode 44,5 år	390.362	396.500	0	0
---	---------	---------	---	---

Selskabet har forpligtet sig ved en grundlejeaftale med udløb i år 2105. Forpligtelsen i henhold til denne aftale udgør årligt ca. mio.kr 6,1. I henhold til lejeaftalen har selskabet i år 2075 ret til at købe grunden til markedsværdien.

Det lejede er uopsigelig i lejeperioden, dog således at Lejer kan opsigte det lejede efter 50 års leje med et varsel på 5 år, samt derefter hvert 10. år med 5 års varsel.

21 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Moderselskabet:

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

Selskabet er som administrationsselskab 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.

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.

Noter

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen:

I Shoppingcentre med en bogført værdi på ialt mio.kr 7.690 samt andel af projektomkostninger, t.kr. 467, er pantsat til sikkerhed for gæld til andre kreditinstitutter. Gælden udgør pr. 31. december 2016 mio.kr. 3.295.

Til sikkerhed for løbende driftsomkostninger til grundejerforeningen i Field's Copenhagen I/S er der afgivet 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 oprydningsforpligtelse. Den bogførte værdi udgør pr. 31. december 2016 mio.kr 4.670 inkl. projektrettigheder.

23 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.

Transaktionerne er sket på markedsmæssige vilkår.

Noter

23 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Koncernregnskab

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

Klépierre S.A., Paris, Frankrig

The Group Annual Report of may be obtained at the following address:

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.

	Koncern		Moterselskab	
	2016 t.kr.	2015 t.kr.	2016 t.kr.	2015 t.kr.
24 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Deloitte:				
Revisionshonorar	496	235	19	3
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	62	0	0
Andre ydelser	0	250	0	0
	496	547	19	3

Noter

	Koncern	
	2016	2015
	t.kr.	t.kr.
25 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.229	-27.527
Finansielle omkostninger	61.005	48.127
Af- og nedskrivninger	-232.560	-150.135
Skat af årets resultat	114.529	99.764
	<u>-58.255</u>	<u>-29.771</u>
26 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Øvrige reguleringer	0	301
Ændring i tilgodehavender	99.600	-78.905
Ændring i leverandører mv.	-36.836	17.306
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-3.150	11.372
	<u>59.614</u>	<u>-49.926</u>