

Steen & Strøm Danmark A/S

c/o Steen & Strøm Danmark A/S

Arne Jacobsens Allé 20,2

2300 København S

CVR-nr. 19 95 09 05

Årsrapport for 2018
(22. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 11. april 2019

Dirigent



Peter Balling Teisen

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. januar 31. december	15
Balance 31. december	16
Egenkapital	18
Noter til årsrapporten	19

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Steen & Strøm Danmark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 11. april 2019

Direktion

Louis Bonelli

Bestyrelse



Brian Jensen
formand



Bjørn Tjaum


Louis Bonelli
Peter Balling Telsen
Laurence Isabelle Weydert

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Steen & Strøm Danmark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Steen & Strøm Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 11. april 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 33963556



Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor

MNE-nr: mne32127



Lars Andersen
statsautoriseret revisor

MNE-nr: mne27762

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 19 95 09 05

Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Stiftet: 15. december 1996

Regnskabsår: 22. Regnskabsår

Hjemsted: København

Bestyrelse

Brian Jensen, formand
Louis Bonelli
Laurence Isabelle Weydert
Bjørn Tjaum
Peter Balling Teisen

Direktion

Louis Bonelli

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
2300 København S

Hoved- og nøgletal

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

	2018	2017	2016	2015	2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	38.235	37.400	34.471	53.953	78.990
Resultat før finansielle poster	-19.075	-3.620	-8.075	-6.326	10.039
Resultat af finansielle poster	495.026	-106	-32	-7	463
Årets resultat	478.819	-3.259	-6.594	-5.192	6.460
Balancesum	5.339.510	29.975	31.330	30.119	44.483
Investering i materielle anlægsaktiver	170	677	98	936	250
Egenkapital	4.783.622	5.846	9.105	15.699	20.891
Nøgletal					
Overskudsgrad	-49,9%	-9,7%	-24,4%	-12,5%	10,6%
Afkastgrad	-0,7%	-13,3%	-27,3%	-18,1%	18,6%
Soliditetsgrad	89,6%	19,5%	29,1%	52,1%	47,0%
Forrentning af egenkapital	20,0%	-43,6%	-53,2%	-28,4%	28,5%

Selskabet er pr. 1. januar 2018 ved en omvendt lodret fusion blevet fusioneret med det tidligere danske moderselskab Steen & Strøm Holding A/S, CVR-nr. 19950301. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter reglerne om bogført værdi-metoden. Sammenligningstal er derfor ikke korrigeret, og er derfor ikke sammenlignelige med dette års tal.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger og Nøgletal", bortset fra nøgletallet "Afkastgrad" som ikke er defineret i den pågældende anbefaling og vejledning.

Forklaring af nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er management samt udvikling af butikcentre i Danmark.

Udvikling omfatter såvel udvikling af nye butikcentre samt udviklingsarbejder i eksisterende butikcentre.

Selskabet 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.

Selskabet er per 1. januar 2018 ved en omvendt lodret fusion blevet fusioneret med det tidligere danske moderselskab Steen & Strøm Holding A/S. Steen & Strøm Danmark A/S er derfor fremadrettet det danske moderselskab med ejerskab af alle de danske selskaber. Fusionen har ingen samlet økonomisk effekt for Steen & Strøm i Danmark. Ved sammenligning mellem 2018 og tidligere år skal der tages højde for dette.

Managementaktiviteten omfatter en full service management aktivitet med fokus på værdiskabelse af shoppingcentre gennem markedsføring, effektiv drift og udvikling.

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 investeringsejendommene i de enkelte datterselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på t.kr. 478.819 og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 4.783.622

Managementporteføljen omfatter ved årets udgang 3 butikcentre med et udlejningsareal på cirka 140.000 m2 butiksbareal. De tre centre, der er ejet af Steen & Strøm Danmark koncernen, er Bruun's Galleri, Bryggen og Field's. Disse centre har en samlet aktuel værdi på ca. mia. kr. 8,4. Managementarbejdet har været gennemført med et tilfredsstillende resultat for porteføljeejerne. For detaljer vedrørende koncernens centre henvises der herom til regnskaberne for datterselskaberne. Vedrørende udviklingsarbejderne er der i 2018 arbejdet med udvikling af de byggeretter, der er beliggende i tæt tilknytning til shoppingcentret Field's og som ejes af Field's A/S, ligesom der arbejdes med projektudformninger for en mulig udvidelse af salgsarealet i Bruun's Galleri i Aarhus.

Bruun's Galleri fastholder sin dominerende position i sit markedsområde og er fortsat Danmarks mest besøgte center med 11 mio. besøgende, hvilket er på samme niveau som 2017. Butikkernes omsætning er faldet 3% i forhold til 2017. Dette høje besøgstal samt behov for udvidelse af udbuddet gør, at ledelsen vurderer, om der i de kommende år er grundlag for yderligere at udbygge centrets position i markedet. I den forbindelse arbejdes der fortsat 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 er i 2018 på samme niveau som 2017, mens butiksomsætningen faldt med 3% grundet flere ombygninger, udskiftning og røkeringer af forretninger. Niveauet er 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.

Field's detailomsætning er faldet lidt i forhold til 2017 mens besøgstallet er øget med 1%. Det samlede kundetal er således omkring 8,6 millioner gæster. Det stigende besøgstal skyldes bl.a. aktiviteterne i Royal Arena og det forventes fremadrettet, at aktiviteterne i Royal Arena vil have en positiv effekt på besøgstal og omsætning. Udviklingen i omsætning og besøgstal er desuden sket i et i øvrigt stagnerende marked. Hovedårsagen til den faldende omsætning er, at der i løbet af året har været store ombygninger af Zara og H&M butikker, hvorfor butikkerne ikke har været åbne i hele året. En medvirkende årsag til, at omsætningen fortsat er på et højt niveau 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.

Ledelsesberetning, fortsat

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 centrrets 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. Byggestart afventer opnåelse af en tilfredsstillende udlejningsgrad. I den indtil nu forløbne projektperiode har udlejningsarbejdet imidlertid været væsentligt langsommere, end forventet. Som konsekvens heraf er tidspunkt for projektets byggestart og åbning endnu ikke fastsat, ligesom det vil blive redefineret i forhold til layout, indretning mv., således at centrrets indretning bliver tilpasset den aktuelle efterspørgsel. Dette indebærer en reduktion af størrelsen af en del butiksljemål og dermed en forøgelse af antallet af lejemål. Udlejningsarbejdet vil i første omgang fokusere på en dagligvareenhed og nogle ankerbutikker. Dette så udlejningen sker i rigtig rækkefølge for centrrets optimale butiksmiks. Ved en tilstrækkelig udlejningsgrad vil der blive truffet beslutning om igangsætning af byggeriet.

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.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat før skat, herunder dagsværdiregulering af gæld og ejendomme i datterselskaber, blev på mio. kr. 479 mod mio. kr. 466 i 2017 i Steen & Strøm Holding A/S. Inklusiv i resultatet er en positiv værdiregulering af butikcentre og byggeretter på samlet mio. kr. 298.

Egenkapitalen ved årets udgang udgør mio. kr. 4.784.

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 2019 forventes med baggrund i de igangværende aktiviteter og den planlagte forretningsudvikling et Resultat før skat og eksklusiv værdiregulering af ejendomme på niveauet mio. kr. 390.

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. Derudover investerer koncernen i systemer, der kan overvåge og optimere energiressourcer.

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 og trends 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 renterisiko 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 kredittvurderes.

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

Steen & Strøm koncernen er ISO 14001 certificeret og har i 2018 deltaget i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB og har for 4. år i træk opnået rating som verdens bedste shoppingcenter-operatør indenfor bæredygtighed. Se www.gresb.com for yderligere information, herunder resultaterne af undersøgelsen.

Ledelsesberetning, fortsat

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 2018 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 (ladestandere på alle centre).

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. 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 fokus områder for CSR indsatsen i hele Klepierre, og kan findes på koncernens hjemmeside samt årsrapporter ved følgende links:

<http://www.klepierre.com/en/csr/act-for-good/>

[http://www.klepierre.com/en/finance/investor relations/reports/.](http://www.klepierre.com/en/finance/investor%20relations/reports/)

Steen & Strøm Danmark 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.

Ledelsesberetning, fortsat

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 beskrivelse af de væsentligste indsatsområder og resultater af Steen & Strøms arbejde med samfundsansvar i 2018

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.

God ledelse

Bestyrelsen i Steen & Strøm Danmark 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 andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen for Steen & Strøm Danmark A/S er 33 % af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer. Efter fusion og udvidelse består bestyrelsen i dag af 4 mænd og 1 kvinde.

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 kønsammensætningen af forskellige ledelsesniveauer i koncernen:

Direktion i moderselskabet

Der er ikke fastsat måltal for andel af det underrepræsenterede køn i direktionen i Steen & Strøm Danmark, idet direktionen består af en person.

Ledelsesberetning, fortsat

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.

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 indsats 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 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

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 fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt påvirker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Steen & Strøm Danmark A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Selskabet er pr. 1. januar 2018 ved en omvendt lodret fusion blevet fusioneret med det tidligere danske moderselskab Steen & Strøm Holding A/S, CVR-nr. 19950301. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter reglerne om bogført værdi-metoden. Sammenligningstal er derfor ikke korrigeret, og er derfor ikke sammenlignelige med dette års tal.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i t.kr.

Med henvisning til årsregnskabslovens §112 og til koncernregnskabet for Klepierre S.A, Frankrig har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

I henhold til årsregnskabslovens § 86 stk. 4, er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, da virksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Steen & Strøm AS i Norge.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved selskabets aktiviteter med management og udvikling af butikcentre indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter reklame, administration, kontorlokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. 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 anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Skat af årets resultat

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

Virksomheden 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

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
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.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles dette 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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavende 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 tilgodehavende og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 til-læg 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 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 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 Danmark A/S, bindes ikke på

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Steen & Strøm Danmark A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen

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 i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Hoved og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
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	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse for 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Nettoomsætning	38.235	37.400
Andre eksterne omkostninger	<u>-29.521</u>	<u>-14.797</u>
Bruttoresultat	8.714	22.603
1 Personaleomkostninger	<u>-27.395</u>	<u>-26.223</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	-18.681	-3.620
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-394</u>	<u>-452</u>
Resultat før finansielle poster	-19.075	-4.072
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	488.990	0
3 Finansielle indtægter	12.181	5
4 Finansielle omkostninger	<u>-6.144</u>	<u>-111</u>
Resultat før skat	475.951	-4.178
5 Skat af årets resultat	<u>2.868</u>	<u>919</u>
6 Årets resultat	<u>478.819</u>	<u>-3.259</u>
 Forslag til resultatdisponering	 t.kr.	
Reserve for nettoopskrivning	488.990	
Forslået udbytte	1.600.000	
Overført resultat	<u>-1.610.171</u>	
	<u>478.819</u>	

Balance pr. 31. december 2018

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	308	349
Indretning af lejede lokaler	376	559
7 Materielle anlægsaktiver	684	908
8 Deposita	734	769
8 Udskudte skatteaktiver	2.446	1.160
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.109.839	0
Finansielle anlægsaktiver	4.113.019	1.929
Anlægsaktiver	4.113.703	2.837
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	20
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.208.367	2.470
Andre tilgodehavender	1.191	378
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3.832	0
Periodeafgrænsningsposter	2.818	243
Tilgodehavender	1.216.208	3.111
Likvide beholdninger	9.599	24.027
Omsætningsaktiver	1.225.807	27.138
Aktiver	5.339.510	29.975

Balance pr. 31. december 2018

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Virksomhedskapital	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.830.449	0
Overført resultat	1.352.173	4.846
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.600.000	0
Egenkapital	4.783.622	5.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser	128	338
Gæld til tilknyttede virksomheder	546.091	13.742
Selskabsskat	206	0
Anden gæld	9.463	10.049
Kortfristede gældsforpligtelser	555.888	24.129
Gældsforpligtelser	555.888	24.129
Passiver	5.339.510	29.975
Leje og leasingforpligtelser	10	
Eventualposter m.v.	11	
Nærtstående parter og ejerforhold	12	

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	1.000	0	4.846	0	5.846
Regulering som følge af fusion	0	0	109.000	0	109.000
Overført resultat fra fusion	0	3.092.061	1.093.313	433.167	4.618.541
Udbetalt udbytte	0	0	0	-433.167	-433.167
Øvrige egenkapitalposter	0	4.583	0	0	4.583
Udbytte fra tilknyttede virksomhed	0	-1.800.000	1.800.000	0	0
Overført til reserver	0	44.815	-44.815	0	0
Årets resultat	0	488.990	-1.610.171	1.600.000	478.819
	<u>1.000</u>	<u>1.830.449</u>	<u>1.352.173</u>	<u>1.600.000</u>	<u>4.783.622</u>

Noter

1 Personaleomkostninger	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
Lønninger	24.060	22.988
Pensioner	2.103	1.833
Andre omkostninger til social sikring	158	129
Andre personaleomkostninger	1.075	1.273
I alt	<u>27.395</u>	<u>26.223</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	43	37
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	394	449
Gevinst og tab ved afhændelse	0	3
I alt	<u>394</u>	<u>452</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.091	0
Valutakursgevinster	90	5
I alt	<u>12.181</u>	<u>5</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.839	77
Andre finansielle omkostninger	226	15
Valutakurstab	79	20
I alt	<u>6.144</u>	<u>111</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-3.245	-943
Årets udskudte skat	377	24
I alt	<u>-2.868</u>	<u>-919</u>

6 Resultatdisponering	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Reserve for nettoopskrivning	488.990	0
Forslået udbytte	1.600.000	0
Overført resultat	-1.610.171	-3.259
	<u>478.819</u>	<u>-3.259</u>

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af leje-de lokaler
Kostpris 1. januar 2018	11.508	4.473
Tilgang i årets løb	170	0
Kostpris 31. december 2018	<u>11.678</u>	<u>4.473</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	11.159	3.914
Årets afskrivninger	211	183
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>11.370</u>	<u>4.097</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>308</u>	<u>376</u>

8 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita	Udsudte skatteaktiver
Kostpris 1. januar 2018	769	1.160
Tilgang ved fusion	0	909
Tilgang i årets løb	0	377
Afgang i årets løb	-35	0
Kostpris 31. december 2018	<u>734</u>	<u>2.446</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>734</u>	<u>2.446</u>

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Kostpris 1. januar 2018	0	0
Tilgang ved fusion	449.390	0
Kapitaludvidelse i årets løb	30.000	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2018	<u>479.390</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	0	0
Tilgang ved fusion	3.092.061	0
Årets resultat	488.990	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	4.583	0
Kapitalandele med negativ værdi neskrevet over tilgodehavende	<u>44.815</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>3.630.449</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>4.109.839</u>	<u>0</u>

Kapitalandele omfatter følgende selskaber som alle er ejet 100%:

Bruun's Galleri A/S
 Bryggen, Vejle A/S
 Field's A/S
 VIVA, Odense A/S
 Steen & Strøm CenterService A/S
 Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S

10 Leje og leasingforpligtelser

	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Leasingforpligtelser fra operationel leasing .		
Samlede fremtidige leasingydelse		
Inden for 1 år	267	388
Mellem 1 og 5 år	357	292
	<u>624</u>	<u>680</u>

11 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet indgår i en fælles momsregistrering med datterselskaber i Danmark og hæfter derfor for det samlede momstilsvær.

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.

Transaktioner med Steen & Strøm Danmark A/S har omfattet ydelser i forbindelse med medfinansiering af selskabet, herunder er der afgivet garanti over for specifikke kreditinstitutter. Der betales ikke vederlag for sidstnævnte garantier.

Selskabet har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring gældende indtil 31. december 2019 over for Viva, Odense A/S og Bryggen, Vejle A/S.

12 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Steen & Strøm Danmark A/S ejes af:

Steen & Strøm AS, Støperigata 1, 0118 Oslo, Norge, der er hovedaktionær og som ejes af Storm Holding Norway AS, Støperigata 1, 0118 Oslo, Norge, der er hovedaktionær og som ejes af Nordica Holdco AB, Lästmakargatan 20, 103 26 Stockholm, Sweden, som ejes af Nordica Holdco AB, Godebaldkwartier 54, 3511 DX Utrecht, Holland som ejes af Klepierre Group S.A., Paris, der er ultimativt moderselskab

Øvrige nærtstående parter som Steen & Strøm Danmark A/S har haft transaktioner med:

Bruun's Galleri A/S

Bryggen, Vejle A/S

Field's A/S

VIVA, Odense A/S

Steen & Strøm CenterService A/S

Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S

Transaktioner

Transaktioner med øvrige nærtstående parter har omfattet lejeindtægter, ledelsesmæssige, administrative og tekniske ydelser, ansættelse og levering af driftspersonale til servicering og vedligehold af butikscenteret samt transaktioner i forbindelse med salg af gavekort til anvendelse i butikcentre administreret af Steen & Strøm Centerservice A/S. Endvidere har transaktionerne omfattet mellemregningsforhold. Der er foretaget nedskrivning af tilgodehavende hos selskabet Viva, Odense på 44.815 t.kr. vedrørende negativ indre værdi i selskabet.

Herudover har der ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Steen & Strøm Danmark A/S har i 2018 modtaget fakturaer fra interne selskaber på i alt 3.386 t.kr. vedrørende leje af kontor, parkering og vandforbrug. Og Steen & Strøm Danmark A/S har udstedt fakturaer til interne selskaber på i alt 38.581 t.kr. i 2018. Fakturaerne vedrører rent management fee, property management fee, personaleomkostninger, viderefakturering af forsikringer og gebyrer.

Nærtstående parter og ejerforhold Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Klepierre S.A.

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Klépiere S.A., 26 Boulevard des Capucines, CS 20062, 75009, Paris, Frankrig

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Steen & Strøm AS, Støperigata 1, P.O. Box 1593 Vika., 0118 Oslo, Norway

Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.