

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 2019
(22. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

København den 31. august 2020

Dirigent

Jacob Aagesen



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	12
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	16
Balance 31. december	17
Egenkapital	19
Noter til årsrapporten	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 31. august 2020

Direktion

Louis Bonelli

Bestyrelse



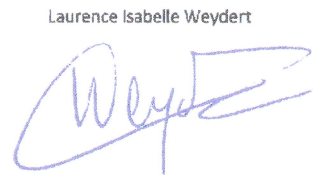
Brian Jensen
formand



Bjørn Tjaum



Louis Bonelli



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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 31. august 2020

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 33963556



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 2019 - 31. december 2019

Stiftet: 15. december 1996

Regnskabsår: 23. Regnskabsår

Hjemsted: København

Bestyrelse

Brian Jensen, formand
Louis Bonelli
Laurence Isabelle Weydert
Bjørn Tjaum

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:

	2019	2018	2017	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	42.301	38.235	37.400	34.471	53.953
Resultat før finansielle poster	-18.242	-18.681	-3.620	-8.075	-6.326
Resultat af finansielle poster	224.338	495.026	-106	-32	-7
Årets resultat	216.837	478.819	-3.259	-6.594	-5.192
Balancesum	5.003.169	5.339.510	29.975	31.330	30.119
Investering i materielle anlægsaktiver	768	677	677	98	936
Egenkapital	3.410.472	4.783.622	5.846	9.105	15.699
Nøgletal					
Overskudsgrad	-43,1%	-48,9%	-9,7%	-24,4%	-12,5%
Afkastgrad	-0,4%	-0,7%	-13,3%	-27,3%	-18,1%
Soliditetsgrad	68,2%	89,6%	19,5%	29,1%	52,1%
Forrentning af egenkapital	5,3%	20,0%	-43,6%	-53,2%	-28,4%

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 værdimetoden. Sammenligningstal for 2015 til 2017 er derfor ikke korrigeret, og er derfor ikke sammenlignelige.

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.

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 2019 udviser et overskud på t.kr. 216.837 og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 3.410.472

Managementporteføljen omfatter ved årets udgang 3 butikcentre med et udlejningsareal på cirka 140.000 m2 butikareal. 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. 8,5. 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 2019 fortsat 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.

Med sin centrale beliggenhed, p-kapacitet samt et stærkt butiksmiks fastholder Bruuns Galleri i 2019 igen sin markante tiltrækningskraft og dominerende position i regionen, og centret står generelt stærkt i hele markedsområdet. Bruuns Galleri er fortsat et naturligt udgangspunkt for forbrugernes shoppingtur i Aarhus midtby og har endvidere været den afgørende faktor til en markant styrkelse af Aarhus' samlede tiltrækningskraft som landsdelscenter.

Bruuns Galleri har for 2019 en mindre fremgang af kunder og fastholder dermed sin position som Danmarks absolutte mest besøgte shopping center med over 11 mio. besøgende om året svarende til et gennemsnit på over 30.000 besøgende hver eneste dag året rundt. Omsætningen lander på samme niveau som 2018. Der har været en flot fremgang i kategorien bispisning og underholdning, men fashion, sport og living desværre har måtte notere en tilbagegang.

I 2019 satte Bryggen igen ny rekord for antal besøgende og landede for første gang på over 3,3 mio. kunder, hvilket svarer til en vækst på 3%. Dermed viser Bryggen fortsat positive tendenser og fremtidsudsigterne for centret vurderes at være gode. Dette ses både i kraft af, at Bryggen fortsat får opbygget et stærkere brand og image, samt at detailhandelsudviklingen i byen fortsat mere og mere koncentrerer i den sydlige del af bymidten, hvor Bryggen er placeret. Der var dog en nedgang i omsætningen på 6%. Primært i kategorierne fashion, sport og living, som har været udfordret. Dertil ses der en fortsat markant ændring i forbrugerne adfærd og købsmønstre. Det er væsentlig at tage højde for, at omsætningen i Bryggen er baseret på den fysiske handel i butikkerne og dermed ikke afspejler den fortsat sigende omsætning der er i nethandlen for de respektive kæder.

Field's detailomsætning er på niveau med 2018 mens besøgstallet er øget med 4,5%. Det samlede kundetal er således omkring 9,1 millioner gæster. Væksten er bl.a. opnået via åbninger af nye butikker som BOUNCE, Illums Bolighus og H&M Ho-me, investering i stærke events inkl. feriebilletter, samt en række stærke kampagner med fokus på Field's store udvalg og stærke butiksmiks. Dertil er der en fortsat stigende aktivitet i Royal Arena, som har en stor effekt på specielt restauranterne. Udviklingen i omsætning og besøgstal er desuden sket i et i øvrigt stagnerende marked. 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 for alvor slået sin positionering fast som Danmarks førende destination for Shopping, Dining & Unique Entertainment.

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 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. Analyse og planlægning er i noget omfang genstartet, hvilket vil have indflydelse på det endelige projekt. Som konsekvens heraf er tidspunkt for projektets byggestart og åbning endnu ikke fastsat, idet det vil blive redefineret i forhold til volumen, layout, indretning m.v., således at projektets indretning bliver tilpasset den aktuelle efterspørgsel. Ved et passende projekt og en tilstrækkelig udlejningsgrad vil der blive truffet beslutning om igangsættelse 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.

Med virkning fra 2019 har Steen & Strøm Danmark implementeret IFRS 16 Leasingkontrakter. Implementeringen af IFRS 16 har medført, at selskabet ved implementeringen har indregnet et leasingaktiv på 573 t.kr. og en leasingforpligtelse på 573 t.kr. pr. 1. januar 2019. Egenkapitaleffekten er dermed 0 kr. Den beløbsmæssige opgørelse af effekten af implementeringen af IFRS 16 er yderligere beskrevet i note 7 og 10.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat før skat, herunder dagsværdiregulering af gæld og ejendomme i datterselskaber, blev på mio. kr. 206 mod mio. kr. 479 i 2018 i Steen & Strøm Holding A/S. Inklusiv i resultatet er en negativ værdiregulering af butikcentre og byggeretter på samlet mio. kr. 3.

Egenkapitalen ved årets udgang udgør mio. kr. 3.411.

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 2020 forventes med baggrund i de igangværende aktiviteter og den planlagte forretningsudvikling et Resultat før skat og eksklusiv værdiregulering af ejendomme på niveauet mio. kr. 266.

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 kreditvurderes.

Ledelsesberetning, fortsat

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

Steen & Strøm koncernen har siden 2014 været ISO 14001 certificeret. I 2019 deltog Steen & Strøm i den årlige Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB"). Steen & Strøm har øget den samlede score med seks point til 91/100 og ligger nummer 2 i gruppen. Steen & Strøm er klassificeret som "Green Star". "Green Star" er det højeste klassificeringsniveau i GRESB. Se www.gresb.com for yderligere information, herunder resultaterne af undersøgelsen. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S.

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 og mål frem mod 2022 samt allerede opnåede resultater. De nævnte målsætninger er en del af Klepierre's CSR program for perioden 2013 til 2022 og rapporterede resultater gælder for hele den danske portefølje af shopping centre og øvrige selskaber, medmindre andet er præciseret.

Energiforbrug (el, varme mv.) i centrenes fællesarealer skal reduceres med 40% fra 2013 til 2022. Vi har se seneste år installeret energibesparende foranstaltninger som LED-lys og optimeret tidsstyring af ventilation og varme og således opnået en reduktion af energiforbruget med 25%. Som et nyt tiltag foretager vi på alle centre såkaldte "Energy Boost's. Et Energy Boost kan bedst beskrives som en energiovelse der strækker sig over et døgn, hvor centrenes energi- og vandforbrug følges tæt af energikonsulenter, teknikere og driftschefer på centrene. De foreløbige resultater viser besparelser på mellem 10 og 30%. Primo 2019 overgik alle danske centre til grøn elektricitet.

Inden for affaldshåndtering er målsætningen at etablere min. 18 affaldsfraktioner og en genanvendelse på min. 50%. Mål om antal fraktioner er opnået med et gennemsnit over 20 fraktioner pr. center (Field's: 26, Bruun's: 20 og Bryggen: 19). I alle tre centre er der nu etableret affaldskværne til det organiske affald, som afleveres på biogasanlæg. Mål om genanvendelse er imidlertid ikke opnået på alle centre endnu, men dette forventes opnået inden udløb af 2020. Start 2019 blev butikkerne på centerinformationsmøder undervist i cirkulær økonomi, så alle nu er bekendt med EU's affaldshierarki.

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). Senest har vi stillet parkeringspladser til rådighed for delebilsordningen Green mobility i Field's og Bruun's.

Ud over det fortløbende arbejde med ISO 14001 er alle centre blevet "Bream in use" certificeret. Som nævnt ovenfor har vi haft fokus på miljø. Dette fokus fortsætter samtidig med at vi nu også retter fokus mod den "sociale" del af CSR – Act for People og Act for Territories og blandt andet ser frem til et stærkere samarbejde omkring CSR med vores lejere samt lokalområderne. Som noget nyt har alle centre skulle afholde mindst 5 CSR initiativer i 2019 – tiltag som vi fortsætter med i 2020.

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 eksternt 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/>.

Ledelsesberetning, fortsat

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.
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 2020

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 administrationselskab, 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.

Ledelsesberetning, fortsat

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. Bestyrelsen består i dag af 3 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 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 Danmark, 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.

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 koncerndelingen 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 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.

Ledelsesberetning, fortsat

Resultater

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

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Siden udgangen af februar 2020 har Covid-19 pandemien gradvist spredt sig over Danmark. Alle Steen & Strøm storcentre har løbende tilpasset sig situation og forholdt sig til myndighedernes anvisninger, samt taget de nødvendige forholdsregler. Daglig drift, organisation og medarbejderressourcer er tilpasset for at sikre helbred og sikkerhed og samtidig sikre en fortsat drift af centeret.

Centrene i porteføljen har været lukket fra midt marts til midt maj, dog ikke daglige varebutikker og apotek. Det er lige nu for tidligt at vurdere den samlede effekt af lukningen og efterfølgende åbning har på lejernes betalingsevne, samt hvordan den langsigtede påvirkning bliver på centrene. I denne sammenhæng skal der også tages højde for regeringens støttepakker. I forbindelse med halvårsregnskabet er dagsværdien på gruppens ejendomme blevet justeret ned med i alt 302.465 t.kr.

Der er efter balancedagen ikke indtruffet yderligere væsentlige forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Steen & Strøm Danmark A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C. Selskabet har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret IFRS 16 Leasingkontrakter ved anvendelse af den modificerede retrospektive overgangsmetode og har derfor ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, som fortsat er præsenteret i overensstemmelse med reglerne i IAS 17 og IFRIC 4. Ændringen i regnskabspraksis har ikke påvirket årets resultat og egenkapital væsentligt, men har ført til en højere balancesum. De materielle anlægsaktiver er steget ca. 686 t.kr. og leasingforpligtelser er steget ca. 686 t.kr. Bortset fra ændringer som følge af implementering af IFRS 16, så er årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 finansiel 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 regnskabspraxis, 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 administrationselskab 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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Leasingkontrakter IFRS 16

Steen & Strøm Danmark A/S har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret IFRS 16 Leasingkontrakter som har påvirket indregning og måling i årsrapporten.

Steen & Strøm Danmark A/S har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret den nye leasingstandard, IFRS 16, ved anvendelse af den modificerede retrospektive overgangsmetode og har derfor ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, som fortsat er præsenteret i overensstemmelse med reglerne i IAS 17 og IFRIC 4.

I forhold til tidligere har Steen & Strøm Danmark A/S nu indregnet alle leasingaftaler i balancen, herunder operationelle leasingaftaler. Det betyder, at der skal indregnes en leasingforpligtelse målt til nutidsværdien af de fremtidige leasingbetalinger, som beskrevet nedenfor, og et tilsvarende leasingaktiv korrigeret for betalinger, foretaget til leasinggiver forud for leasingaftalens start, og modtagne incitamentsbetalinger, modtaget fra leasinggiver.

I overensstemmelse med overgangsbestemmelserne i IFRS 16 har Steen & Strøm Danmark A/S ved implementering af standarden valgt:

- Ikke at indregne leasingaftaler med en løbetid på under 12 måneder eller med lav værdi.
- Ikke at revurdere, om en kontrakt er eller indeholder en leasingaftale.
- At fastsætte en diskonteringsrente på en portefølje af leasingaftaler med ens karakteristika.

Steen & Strøm Danmark A/S har for lejeaftaler af driftsmateriel vurderet, at den forventede lejeperiode udgør den uopsigelige lejeperiode i aftalerne.

Ved tilbagediskontering af leasingbetalingerne til nutidsværdi har Steen & Strøm Danmark A/S anvendt sin alternative lånerente, som udgør omkostningen ved at optage eksternt finansiering for et tilsvarende aktiv med en finansieringsperiode, som svarer til løbetiden af leasingaftalen i den valuta, som leasingbetalinger afregnes i.

I vurderingen af Steen & Strøm Danmark A/Ss alternative lånerente har koncernen for sine leasingaftaler af ejendomme opgjort sin alternative lånerente med udgangspunkt i en rente fra en realkreditobligation med en løbetid, som svarer til løbetiden af leasingaftalen og i samme valuta, som leasingbetalingerne afregnes i.

Leasingaktiviteterne klassificeres under Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Leasingaktiviteten afskrives lineært over lejeperiodens løbetid.

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 diskonteringsssats 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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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.

Finansielle leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid som en finansiell omkostning.

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 2019 - 31. december 2019

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Nettoomsætning	42.301	38.235
Andre eksterne omkostninger	<u>-29.717</u>	<u>-29.521</u>
Bruttoresultat	12.584	8.715
1 Personaleomkostninger	<u>-29.926</u>	<u>-27.395</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	-17.342	-18.681
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-900</u>	<u>-394</u>
Resultat før finansielle poster	-18.242	-19.075
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	254.918	488.990
3 Finansielle indtægter	10.963	12.181
4 Finansielle omkostninger	<u>-41.544</u>	<u>-6.144</u>
Resultat før skat	206.096	475.951
5 Skat af årets resultat	<u>10.742</u>	<u>2.868</u>
6 Årets resultat	<u>216.837</u>	<u>478.819</u>
Forslag til resultatdisponering	t.kr.	t.kr.
Reserve for nettoopskrivning	254.918	488.990
Overført resultat	0	-1.610.171
Forslået udbytte	<u>-38.081</u>	<u>1.600.000</u>
	<u>216.837</u>	<u>478.819</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.101	308
Indretning af lejede lokaler	24	376
7 Materielle anlægsaktiver	1.125	684
8 Deposita	356	734
8 Udskudte skatteaktiver	1.186	2.446
9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.629.957	4.109.839
Finansielle anlægsaktiver	2.631.499	4.113.019
Anlægsaktiver	2.632.624	4.113.703
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	294	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	2.358.092	1.208.367
Andre tilgodehavender	1.510	1.191
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	9.561	3.832
Periodeafgrænsningsposter	247	2.818
Tilgodehavender	2.369.704	1.216.208
Likvide beholdninger	841	9.599
Omsætningsaktiver	2.370.545	1.225.807
Aktiver	5.003.169	5.339.510

Balance pr. 31. december 2019

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.095.380	1.830.449
Overført resultat	1.314.092	1.352.173
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	1.600.000
Egenkapital	<u>3.410.472</u>	<u>4.783.622</u>
10 Leasingforpligtelser	330	0
Langfristede gældsforpligtelser	<u>330</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	57	128
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.580.336	546.091
Selskabsskat	472	206
10 Leasing forpligtelser	356	0
Anden gæld	11.148	9.463
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.592.367</u>	<u>555.888</u>
Gældsforpligtelser	<u>1.592.367</u>	<u>555.888</u>
Passiver	<u>5.003.169</u>	<u>5.339.510</u>
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 2019	1.000	1.830.449	1.352.173	1.600.000	4.783.622
Udbetalt udbytte	0	0	0	-1.600.000	-1.600.000
Øvrige egenkapitalposter	0	10.013	0	0	10.013
Årets resultat	0	254.918	-38.081	0	216.837
	<u>1.000</u>	<u>2.095.380</u>	<u>1.314.092</u>	<u>0</u>	<u>3.410.472</u>

Noter

1 Personalemkostninger	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Lønninger	26.548	24.060
Pensioner	2.225	2.103
Andre omkostninger til social sikring	118	158
Andre personaleomkostninger	1.035	1.075
I alt	<u>29.926</u>	<u>27.395</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	44	43
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	900	394
I alt	<u>900</u>	<u>394</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	10.939	12.091
Valutakursgevinster	25	90
I alt	<u>10.963</u>	<u>12.181</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	41.253	5.839
Andre finansielle omkostninger	73	226
Valutakurstab	212	79
Renter leasingforpligtelser	6	0
I alt	<u>41.544</u>	<u>6.144</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-10.706	-3.245
Årets udskudte skat	1.260	377
Regulering vedrørende tidligere år	-1.296	0
I alt	<u>-10.742</u>	<u>-2.868</u>

6 Resultatdisponering	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Reserve for nettoopskrivning	254.918	488.990
Forslået udbytte	0	1.600.000
Overført resultat	-38.081	-1.610.171
	<u>216.837</u>	<u>478.819</u>

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2019	11.678	4.473
Ændring i anvendt regnskabspraksis	573	0
Tilgang i årets løb	768	0
Kostpris 31. december 2019	<u>13.019</u>	<u>4.473</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	11.370	4.097
Årets afskrivninger	548	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>11.918</u>	<u>4.097</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>1.101</u>	<u>376</u>
Ikke ejede aktiver udgør	<u>684</u>	

8 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita	Udskudte skatteaktiver
Kostpris 1. januar 2019	734	2.446
Afgang i årets løb	-377	-1.260
Kostpris 31. december 2019	<u>357</u>	<u>1.187</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>356</u>	<u>1.186</u>

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Kostpris 1. januar 2019	479.390	0
Tilgang ved fusion	0	449.390
Kapitaludvidelse (gældseftergivelse) i årets løb	100.000	30.000
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2019	<u>579.390</u>	<u>479.390</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019	3.630.449	0
Tilgang ved fusion	0	3.092.061
Årets resultat	254.920	488.990
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	10.013	4.583
Modtaget udbytte	-1.800.000	0
Kapitalandele med negativ værdi neskrevet over tilgodehavende	<u>-44.815</u>	<u>44.815</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>2.050.567</u>	<u>3.630.449</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>2.629.957</u>	<u>4.109.839</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 Leasingforpligtelser	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Leasingforpligtelse indregnet 1. januar 2019 (IFRS 16)	573	0
Tilgang	463	0
<i>Af- og nedskrivninger</i>		
Afdrag leasingaktiver	-356	0
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Renter, leasingforpligtelser	6	0
Leasing forpligtelser ultimo 2019	686	0
Leasingforpligtelser		
Forfald af leasingforpligtelser	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Under 1 år	356	0
Mellem 1 til 3 år	330	0
Mellem 3 til 5 år	0	0
Over 5 år	0	0
Total ikke diskonteret leasingforpligtelse 31. december 2019	686	0
	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Kortfristet	356	0
Langfristet	330	0
Leasingforpligtelse indregnet i balancen	686	0

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

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.

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.

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 2019 modtaget fakturaer fra interne selskaber på i alt 1.259 t.kr vedrørende leje af kontor, parkering og vandforbrug. Og Steen & Strøm Danmark A/S har udstedt fakturaer til interne selskaber på i alt 30.789 t.kr i 2019. 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.