

Steen & Strøm Danmark A/S

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

CVR-nr. 19950905

Årsrapport for 2022

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2023

Dan Blume Dolleris
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	13
Anvendt regnskabspraksis	14
Resultatopgørelse	20
Balance	21
Egenkapitalopgørelse	23
Noter	24

Steen & Strøm Danmark A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Steen & Strøm Danmark A/S c/o Steen & Strøm Danmark A/S Arne Jacobsens Allé 20, 2. 2300 København S	
	CVR-nr.	19950905
	Stiftelsesdato	15. december 1996
	Hjemsted	København
	Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Brian Jensen Bjørn Tjaum Marie Jacqueline Ginette Caniac	
Direktion	Marie Jacqueline Ginette Caniac	
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 Postboks 1600 2300 København S CVR-nr.: 33963556	

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2023

Direktion

Marie Jacqueline Ginette Caniac

Bestyrelse

Brian Jensen
Formand

Bjørn Tjaum

Marie Jacqueline Ginette Caniac

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 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder note-oplysningerne, 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 30. juni 2023

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Brian Schmit Jensen
Statsautoriseret revisor
mne40050

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter 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 eller måling

Resultatet påvirkes væsentligt af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i de enkelte datterselskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på tkr. 47.472, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på tkr. 5.095.603, og en egenkapital på tkr. 3.572.874.

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 2022 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 er Bruun's Galleri fortsat en markant tiltrækningskraft og dominerende position i regionen, og centret står generelt stærkt i hele markedsområdet. Bruun's Galleri er fortsat et naturligt udgangspunkt for forbrugernes shopping tur i Aarhus midtby og har endvidere været den afgørende faktor til en markant styrkelse af Aarhus' samlede tiltrækningskraft som landsdelscenter.

For 2022 opnåede Bruun's Galleri en samlet omsætning på knap DKK 885 mio. og 10,2 mio. kunder besøgte Bruun's Galleri. Den mindre nedgang vurderes at være en direkte konsekvens af eftertiden efter pandemien samt ny kundeadfærd og handlemønstre post-pandemien.

Bryggens detailomsætning er stadig under niveau i forhold til 2019. Besøgstallet er ligeledes stadig ikke på niveau med 2019, hvor der ses et fald på 20,1%. Det samlede kundetal er således omkring 2,7 millioner gæster. Handelen i Vejle koncentrerer fortsat i den sydlige ende af byen, hvor Bryggen er placeret og fremtidsudsigterne for centret vurderes at være gode.

Field's besøgstal er faldet med 7,3% siden 2019 og har for 2022 et kundetal på 8,6 millioner gæster. Især januar var lav, da både Biografen og JumpYard var underlagt restriktioner om at holde lukket, hvilket har påvirket foodlounge området også. Vi åbnede i 2022 McDonald's, som er med til at styrke det samlede butiksmiks og vil hjælpe os med at løfte kundetal yderligere. Vi oplever stadig at vores kunder ser os som et stærkt destinationscenter og sætter pris på det unikke butiksmiks de finder hos os. Dette er med til at vi kan tiltrække besøgende fra hele Sjælland. 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

Ledelsesberetning

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.

For projektgrunden "VIVA" i Odense er der underskrevet en betinget købsaftale. Købsaftalen er betinget af, at lokalplanen vedtages inden den 1. oktober 2024.

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 deres 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

Det forventede resultat for 2022 (meddelt i årsrapporten for 2021) var mio. 274. Årsagen til, at dette resultat ikke blev opnået, er knyttet til effekter fra Covid-19-pandemien, høj inflation og øgede renter i andet halvår. Hændelsen hos Field's den 3. juli 2022 havde også en negativ effekt på omsætningen og resulterede i nogle højere omkostninger.

Egenkapitalen ved årets udgang udgør mio. kr. 3.573.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Før pandemien havde alle tre centre en positiv udvikling, og det forventes, at denne positive udvikling vil komme igen, når Danmark er tilbage til en mere normal dagligdag.

For 2023 forventes samlet et resultat i niveauet mio.kr. 340-345 før af- og nedskrivninger (EBITDA), under forudsætning af en fortsat, moderat forbedring af det økonomiske klima.

Virksomhedens videns ressourcer

Koncernen har udviklet og udvikler fortsat systemer til optimering af management og udviklingsarbejder i forbindelse med shopping centrenes drift. Dette sker både lokalt i den danske koncern og i samarbejde med moderselskabet og øvrige koncernselskaber. Koncernen arbejder løbende med en effektivisering og strømlining af den økonomiske styring og planlægning. Derudover investerer koncernen i systemer, der kan overvåge og optimere energiresourcer.

Virksomhedens forretningsområder er meget videnstunge og kræver derfor erfarne og kompetente medarbejdere.

Succesfaktoren i denne forbindelse er at kunne fastholde og tiltrække kvalificerede medarbejdere.

Risikoforhold

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

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

Finansielle risici

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. 87 % af fremmedfinansieringen, og renterisikoen er således reduceret tilsvarende.

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

Valutarisici

Ændringer i valutakurser indebærer både direkte og indirekte finansielle risici for selskabet.

Ledelsesberetning

Miljøforhold

Initiativer vedr. miljø er vigtige strategielementer i vores europæiske koncern. Klepierre's arbejde samt i driften af det enkelte shoppingcenter. Act for Good (vores miljøstrategi) består af tre dele: Act for the Planet, Act for People og Act for Territories.

En samlet rapport beskriver virksomhedens engagement til at opfylde målet om at være blandt de førende inden for shopping centerbranchen. For tredje år i træk er vores ejer, Klépierre rangeret øverst i "Global Retail Listed", "Retail Listed" og "Europe Listed" af GRESB.

Steen & Strøm har, baseret på koncernens samlede 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 universelt udtryk.
6. Steen & Strøm skal arbejde for et godt og engagerende arbejdsmiljø.
7. Steen & Strøm skal arbejde målrettet og langsigtet. 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. Steen & Strøm skal udvise åbenhed og engagement samt kommunikere om arbejdet med miljø, både internt og eksternt.
9. Steen & Strøm skal sørge for, at lejere, leverandører og samarbejdspartnere kan være med til at tage et fælles miljø- og samfundsansvar.
10. Steen & Strøm vil foretrække at samarbejde med lejere, leverandører og samarbejdspartnere, der påtager sig et miljø- og samfundsansvar.
11. Steen & Strøm skal som arbejdsgiver, skatteyder og indkøber af varer og tjenester bidrage positivt til samfundets økonomiske udvikling.

De efterfølgende oplysninger er en frivillig beskrivelse af de væsentligste indsatsområder og resultater af Steen & Strøms arbejde med samfundsansvar i 2022.

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

Steen & Strøm koncernen har siden 2014 været ISO 14001 certificeret. Eksterne audits er blevet udført i de danske centre i foråret 2022 og re-certificering for hele Steen & Strøm vil blive udført i 2023.

I 2022 deltog Steen & Strøm i det årlige Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB"). Steen & Strøm har fastholdt den samlede score på 97/100 og ligger dermed nummer et i GRESB's samlede rangering for alle kategorier af ejendomme i Skandinavien. Steen & Strøm er klassificeret Global Sector Leader og som "Green Star". "Green Star" er det højeste klassificeringsniveau i GRESB. Se www.gresb.com for yderligere information, herunder resultaterne af undersøgelsen.

I det fortløbende arbejde med ISO 14001 er følgende områder udpeget som "væsentligste miljøpåvirkninger" og områder der er særlig 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)

Ledelsesberetning

I forbindelse med opgraderingen til ISO 14001 i 2014 skal vi blandt andet nu involvere interessenter i vores miljøarbejde samt vurdere projekter i forhold til livscyklusanalyser (LCP).

I det følgende har vi beskrevet udvalgte fokusområder og mål frem mod 2022 samt allerede opnåede resultater. De nævnte målsætninger er en del af Klépierre's 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.

Klépierre's mål for hele den Europæiske portefølje har været at energiforbrug (el, varme mv.) i centrenes fællesarealer skulle reduceres med 40% fra 2013 til 2022. Vi har de seneste år installeret energibesparende foranstaltninger som LED-lys og optimeret tidsstyring af ventilation og varme og således opnået en reduktion af energiforbruget. Vi gennemfører også såkaldte "Energy Boosts" på alle centre 2 gange om året. Et Energy Boost er en energiøvelse, der strækker sig over et døgn, hvor centrenes energi- og vandforbrug følges tæt af energikonsulenter, teknikere og driftschefer på centrene. Gennem 2022 har fokus fortsat været at sikre et godt indeklima, samtidig med at vi har haft stort fokus på energiforbruget. Da aflæsningen af Klépierres energimål blev lavet, viste det sig at vi samlet set har lavet en besparelse på over 40% for hele koncernen.

Inden for affaldshåndtering er målsætningen at etablere min. 18 affaldsfraktioner og en genanvendelse på min. 50%. Mål om antal fraktioner er opnået med en fordeling per center som er følgende (Field's: 26, Bruun's: 23 og Bryggen: 26). I alle tre centre er der nu etableret affaldskværne til det organiske affald, som afleveres på biogasanlæg.

Bæredygtig transport er ligeledes et fokusområde, og alle vore centre tilbyder gode forhold for offentlig transport (beliggenhed), cykliste (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. Der er i de kommende år planlagt etablering af flere ladestander.

Ud over det fortløbende arbejde med ISO 14001 er alle centre blevet "Breeam in use" certificeret. Bruun's Galleri har i 2022 gennemgået certificeringsproces for Breeam In Use version 6. Bryggen og Field's vil gennemgå samme proces i 2023. 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.

Risk Assessment

I 2022 har vi gennemført Flood Risk Assessment og Natural Risk Assessment på alle Skandinaviske centre. Resultatet viser "Ingen store risici". Enkelte mindre risici er blevet identificeret og håndteres gennem vort "Risk and Deviation Register" som følger Klépierre's "Risk Matrix".

Arbejds miljø

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 Arbejds miljø 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.

Ledelsesberetning

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.

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 2 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 koncerndirektionen besluttet, at følgende koncerndækkende indsatser skal indføres eller tydeliggøres i rekrutteringsprocessen:

- * Alle chefer, 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.

Ledelsesberetning

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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Hoved- og nøgletal

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

	2022	2021	2020	2019	2018
Hovedtal					
Nettoomsætning	57.115	45.083	47.441	42.301	38.235
Resultat før finansielle poster	-9.498	-14.687	-11.238	-18.242	-19.075
Resultat af finansielle poster	51.123	187.869	-189.472	224.337	495.027
Årets resultat	47.472	184.290	-189.327	216.837	478.819
Balancesum	5.095.603	4.962.304	4.716.425	5.003.169	5.339.510
Investering i materielle anlægsaktiver	324	1.260	605	768	170
Egenkapital	3.572.874	3.406.005	3.182.131	3.410.472	4.783.622
Nøgletal					
Overskudsgrad (%)	-16,63	-32,58	-23,69	-43,12	-49,89
Afkastningsgrad (%)	-0,19	-0,30	-0,23	-0,35	-0,71
Soliditetsgrad (%)	70,12	68,64	67,47	68,17	89,59
Egenkapitalens forrentning (%)	1,36	5,59	-5,74	5,29	19,99

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.

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. Enkelte nøgletal for 2018 er derfor ikke sammenlignelige.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Steen & Strøm Danmark A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §86 stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Koncernregnskab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 112 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen indgår i en overliggende koncern.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i 1.000 danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

Generelt

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra management og udvikling af butikcentre. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indregnes lineært over leasingkontrakternes periode. Ved opsigelse af et lejemål, indregnes lejers ydelse over den resterende lejeperiode, eller indtil den nye lejer flytter ind. I tilfælde af, at Selskabet frigiver en lejer fra lejekontrakten, omkostningsføres disse omkostninger straks.

Rabatter dækker over enten lejefri periode eller kontantrabatter, som ydes over lejekontraktens løbetid. Rabatter indregnes i henhold til IFRS 16, hvilket vil sige, at når en lejekontrakt forlænges, forlænges rabatten lineært over den resterende løbetid. Andre, ekstraordinære rabatter, uden ændringer i lejekontrakten, udgiftsføres med det samme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab.

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 ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-6 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomhed underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

Anvendt regnskabspraksis

Deposita

Deposita indregnes og måles til kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udskudt skat

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

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

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

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatte over for skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Leasingforpligtelser / leasingkontrakter IFRS 16

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelser inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

Alle leasingaftaler er indregnet 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.

Steen & Strøm Danmark A/S har ved indregning 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/S' 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.

Leasingaktiviteten klassificeres som andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Leasingaktiviteten afskrives lineært over lejeperiodens løbetid.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

Overskudsgrad (%)	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad (%)	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$
Soliditetsgrad (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$
Egenkapitalens forrentning (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Resultatopgørelse

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Nettoomsætning		57.115	45.083
Eksterne omkostninger		-27.272	-31.853
Bruttoresultat		29.843	13.230
Personaleomkostninger	1	-38.837	-27.156
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-504	-761
Driftsresultat		-9.498	-14.687
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		68.539	226.574
Finansielle indtægter	2	33.469	13.584
Finansielle omkostninger	3	-50.885	-52.289
Resultat før skat		41.625	173.182
Skat af årets resultat	4	5.847	11.108
Årets resultat	5	47.472	184.290

Balance 31. december 2022

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	545	766
Indretning af lejede lokaler	7	0	65
Materielle anlægsaktiver		545	831
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8, 9	2.984.464	2.758.125
Udskudte skatteaktiver	10	1.148	1.169
Deposita		356	356
Finansielle anlægsaktiver		2.985.968	2.759.650
Anlægsaktiver		2.986.513	2.760.481
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.081.919	2.184.467
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	5.227
Andre tilgodehavender		15.543	2.641
Periodeafgrænsningsposter	11	402	213
Tilgodehavender		2.097.864	2.192.548
Likvide beholdninger		11.226	9.275
Omsætningsaktiver		2.109.090	2.201.823
Aktiver		5.095.603	4.962.304

Balance 31. december 2022

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.405.074	2.223.548
Overført resultat		1.166.800	1.181.457
Egenkapital		3.572.874	3.406.005
Leasingforpligtelser		289	278
Langfristede gældsforpligtelser	12	289	278
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.271	1.343
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.481.275	1.545.425
Selskabsskat		1.037	24
Anden gæld		35.596	9.003
Leasingforpligtelser		261	226
Kortfristede gældsforpligtelser		1.522.440	1.556.021
Gældsforpligtelser		1.522.729	1.556.299
Passiver		5.095.603	4.962.304
Finansielle leasingforpligtelser	13		
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		
Nærtstående parter	16		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for nettoopskr. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	1.000	2.223.548	1.181.457	3.406.005
Regulering primo	0	-44.813	44.813	0
Årets resultat	0	106.942	-59.470	47.472
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-33.676	0	-33.676
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	153.073	0	153.073
Egenkapital 31. december 2022	1.000	2.405.074	1.166.800	3.572.874

Virksomhedskapitalen består af 538.462 aktier á nominelt kr. 1,857. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen blev i 2018 forhøjet fra 500 tkr. til 1.000 tkr., og har været uændret siden da.

Noter

	2022 tkr.	2021 tkr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	-35.361	-23.825
Pensioner	-2.775	-2.152
Omkostninger til social sikring	-217	-193
Andre personaleomkostninger	-484	-986
	-38.837	-27.156
Gennemsnitligt antal beskæftigede	42	43
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	33.189	13.371
Andre finansielle indtægter	280	213
	33.469	13.584
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-50.597	-51.892
Andre finansielle omkostninger	-288	-397
	-50.885	-52.289
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	5.868	11.103
Regulering af udskudt skat	-21	5
	5.847	11.108
5. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	106.942	226.574
Overført resultat	-59.470	-42.284
	47.472	184.290

Noter

	2022	2021
	tkr.	tkr.
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	7.658	13.479
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	324	1.260
Afgang i årets løb	-728	-7.081
Overførsler i året fra andre poster	145	0
Kostpris ultimo	7.399	7.658
Af- og nedskrivninger primo	-6.892	-12.774
Årets afskrivninger	-167	-732
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	285	6.614
Overførsler i året fra andre poster	-80	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-6.854	-6.892
Regnskabsmæssig værdi ultimo	545	766
Regnskabsmæssig værdi af indregnede aktiver, der ikke ejes af virksomheden	545	388
7. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris primo	145	145
Overførsler i året til andre poster	-145	0
Kostpris ultimo	0	145
Af- og nedskrivninger primo	-80	-51
Årets afskrivninger	0	-29
Overførsler i året til andre poster	80	0
Af- og nedskrivninger ultimo	0	-80
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	65
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	579.390	579.390
Kostpris ultimo	579.390	579.390
Opskrivninger primo	2.178.735	1.912.577
Årets resultat	68.539	226.574
Negativ værdi nedskrevet over tilgodehavender	38.403	0
Årets reguleringer af sikringsinstrumenter til dagsværdi	153.073	30.097
Regulering af sikringsinstrumenter, skat	-33.676	-6.621
Øvrige reguleringer	0	16.108
Opskrivninger ultimo	2.405.074	2.178.735
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.984.464	2.758.125

Noter

9. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Bruun's Galleri A/S	København	100,00	753.976	65.665
Bryggen, Vejle A/S	København	100,00	-38.403	-22.294
Field's A/S	København	100,00	2.158.850	30.809
Viva, Odense A/S	København	100,00	57.566	8.589
Steen & Strøm Centerudvikling VI A/S	København	100,00	492	-92
Steen & Strøm Centerservice A/S	København	100,00	13.580	1.899
			2.946.061	84.576
			2022	2021
			tkr.	tkr.

10. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver primo	1.169	1.164
Årets regulering over resultatopgørelsen	-21	5
Saldo ultimo	1.148	1.169

Udskudt skat vedrører:

Omsætningsaktiver	1.145	1.166
Øvrige reguleringer	3	3
	1.148	1.169

11. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	402	213
Saldo ultimo	402	213

12. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år tkr.	Forfald indenfor 1 år tkr.	Forfald efter 5 år tkr.
Leasingforpligtelser	289	261	0
	289	261	0

Noter

	2022	2021
	tkr.	tkr.
13. Finansielle leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser		
Leasing forpligtelsere indregnet 1. januar (IFRS 16)	504	366
Revurdering leasing forpligtelse 1. januar	0	446
Årets tilgang	506	132
Årets afgang	-50	-7
Afdrag		
Afdrag leasingaktiver	-410	-433
Leasingforpligtelser ultimo	550	504
Indregnede renter, leasingforpligtelser	8	3

Steen & Strøm Danmark A/S har ved måling af leasingforpligtelsen anvendt en gennemsnitlig alternativ lånerente til tilbagediskontering af fremtidige leasingbetalinger på 1,5 %.

14. Eventualforpligtelser

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

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

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 december 2023 over for Bryggen, Vejle A/S.

15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Noter

16. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse
Steen & Strøm Danmark A/S ejes af
Steen & Strøm AS, Norge, som ejes af
Storm Holding Norway AS, Norge, som ejes af
Nordica HoldCo AB, Sverige, som ejes af
Nordica HoldCo AB, Holland, som ejes af
Klépierre S.A., Frankrig, der er ultimativt moderselskab

Øvrige nærtstående parter
Bryggen, Vejle A/S ejes af
Bruun's Galleri A/S, København
Field's A/S, København
Viva, Odense A/S, København
Steen & Strøm Centerudvikling VI A/S, København
Steen & Strøm Centerservice A/S, København
Steen & Strøm Sverige AB, Sverige

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Klépierre 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, Dronning Eufemias Gate 8, 0191 Oslo, Norway

Der har i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter. Alle transaktioner er foretaget på markedsmæssige vilkår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Brian Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 32246bde-394f-424c-aced-1ef5e99ba2f3

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-06-30 14:04:36 UTC



Marie Jacqueline Ginette Caniac

Direktør

Serienummer: 3262348f-4ad9-4c94-aa99-58c6f66341fc

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-06-30 16:24:11 UTC



Marie Jacqueline Ginette Caniac

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3262348f-4ad9-4c94-aa99-58c6f66341fc

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-06-30 16:24:11 UTC



Bjørn Tjaum

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1174667

IP: 85.167.xxx.xxx

2023-06-30 17:20:18 UTC



Brian Schmit Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 2ef79480-294d-447a-804b-1a9cfe432ed

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-06-30 17:40:15 UTC



Dan Blume Dolleris

Dirigent

Serienummer: 62dbf9eb-6dab-4687-9f34-22a083e32200

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-06-30 17:54:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: 13M63-XCYOZ-JDUZE-3ZU5X-UH3E-237NI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>