

# **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 2020  
(24. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

København den 30. juni 2021

Dirigent

Jacob Aagesen

# Indholdsfortegnelse

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

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 30. juni 2021

### Direktion

Marie Jacqueline Ginette Caniac

### Bestyrelse

Brian Jensen  
formand

Marie Jacqueline Ginette Caniac

Bjørn Tjaum

## 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 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 regnskabsbrugere 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 30. juni 2021

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 2020 - 31. december 2020

Stiftet: 15. december 1996

Regnskabsår: 24. Regnskabsår

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Brian Jensen, formand  
Marie Jacqueline Ginette Caniac  
Bjørn Tjaum

### Direktion

Marie Jacqueline Ginette Caniac

### 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:

	2020	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	47.441	42.301	38.235	37.400	34.471
Resultat før finansielle poster	-11.238	-18.242	-18.681	-3.620	-8.075
Resultat af finansielle poster	-189.472	224.338	495.026	-106	-32
Årets resultat	-189.327	216.837	478.819	-3.259	-6.594
Balancesum	4.716.425	5.003.169	5.339.510	29.975	31.330
Investering i materielle anlægsaktiver	460	768	677	677	98
Egenkapital	3.182.131	3.410.472	4.783.622	5.846	9.105
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad	-23,7%	-43,1%	-48,9%	-9,7%	-24,4%
Afkastgrad	-0,2%	-0,4%	-0,7%	-13,3%	-27,3%
Soliditetsgrad	67,5%	68,2%	89,6%	19,5%	29,1%
Forrentning af egenkapital	-5,7%	5,3%	20,0%	-43,6%	-53,2%

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 2016 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 Skandinavien's 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 2020 udviser et underskud på t.kr. 189.327 og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på t.kr. 3.182.131

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. 8,2. 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 2020 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.

Siden foråret 2020 har Covid-19 pandemien gradvist spredt sig over Danmark. Alle Steen & Strøm storcentre har løbende tilpasset sig situationen og forholdt sig til myndighedernes anvisninger, samt taget de nødvendige forholdsregler. Daglig drift, organisation og medarbejderressourcer er tilpasset for at sikre et for situationen forsvarligt miljø for vores lejere og kunder, og samtidig sikre fortsat drift af centeret. Dette omfatter bl.a. stop for aktiviteter, der samler/koncentrerer besøgende, ensretning af kundestrømmen for at undgå tæt og tværgående trafik, uddannelse og dedikering af "corona-personel", øget rengøring og opstilling af håndsprit mv.

Centerene har således været lukket fra midt marts til midt maj og så igen fra midt december og resten af året, dog undtaget "nødvendigheder", herunder daglige varebutikker og apotek. Det er stadig for tidligt at vurdere den samlede effekt pandemi, lukninger mv. har på lejernes betalingssevne, samt hvordan den langsigtede påvirkning bliver på centeret generelt, især da den seneste nedlukning var betydeligt længere, var aktiv under årets vigtigste handelsperiode (julen), og ved regnskabet's aflæggelse netop er ophørt. I denne sammenhæng skal der også tages højde for regeringens støttepakker, som for de fleste af vores lejeres tilfælde ikke er konkluderet endnu.

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 shoppingtur i Aarhus midtby og har endvidere været den afgørende faktor til en markant styrkelse af Aarhus' samlede tiltrækningskraft som landsdelscenter.

Bruun's detailomsætning er desuden som forventet, væsentligt under niveau i forhold til 2019 og besøgstallet er ligeledes faldet med 26%. Det samlede kundetal er således omkring 8,1 millioner gæster. Nedgangen er en direkte konsekvens af pandemien og de restriktioner, der er blevet pålagt Bruun's og vores butikker. 2020 har været præget af, at store salgsmomenter som Black Friday, sæsonudsalg samt julehandlen helt eller delvist er blevet påvirket af myndighedernes restriktioner. Dette har en betydelig indvirkning på vores lejere og en direkte konsekvens for aktivitetsniveauet og således vores evne til at oppebære den del af vores indtægtsgrundlag, der afhænger af aktivitet, kunder og omsætning.

Pga. Corona-pandemien er sidste års positive vækst i antal besøgende blevet afløst af et fald på 24% i forhold til 2019. Det er et fald som forventet i forhold til antal dage centeret har været nedlukket. Handelen i Vejle koncentrerer fortsat i den sydlige ende af byen, hvor Bryggen er placeret og fremtidsudsigterne for centret vurderes at være gode, når vi er endeligt på den anden side af pandemien.



## Ledelsesberetning, fortsat

Field's besøgstal er faldet med 26% siden 2019 og har for 2020 et kundetal på omkring 6,9 millioner gæster. Faldet skyldes selvfølgelig pandemien, som generelt har givet færre gæster, og samtidig har der været færre nyåbninger af butikker. Dertil kommer at nedlukning af Royal Arena og aflysning af arrangementer har givet færre spisende kunder i Field's. På trods af faldende besøgstal er Field's fortsat Danmarks førende destination for Shopping, Dining & Unique Entertainment. Og det forventes også fremadrettet, at Field's vil beholde denne position i markedet.

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

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat før skat, herunder dagsværdiregulering af gæld og ejendomme i datterselskaber, blev på mio. kr. -201 mod et positivt resultat på mio. kr. 206 i 2019 i Steen & Strøm Danmark A/S. Inklusiv i resultatet er en negativ værdiregulering af butikcentre og byggeretter på samlet mio. kr. 486.

Egenkapitalen ved årets udgang udgør mio. kr. 3.182.

### 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 2021 forventes med baggrund i de igangværende aktiviteter og den planlagte forretningsudvikling et Resultat før skat og eksklusiv værdiregulering af ejendomme på niveauet mio. kr. 278.

### 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. Dertil kommer risici, hvis det igen bliver nødvendigt at lukke centrene i forbindelse med pandemien.

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

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

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

## Ledelsesberetning, 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 2020 deltog Steen & Strøm i den årlige Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB"). Steen & Strøm har øget den samlede score med fem point til 96/100 og ligger dermed nummer to i GRESB totale ranking for alle kategorier af ejendomme på verdensplan. Steen & Strøm er klassificeret Global Sector Leader og som "Green Star". "Green Star" er det højeste klassificerings-niveau i GRESB. Se [www.gresb.com](http://www.gresb.com) for yderligere information, herunder resultaterne af undersøgelsen.

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

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

I det følgende har vi beskrevet udvalgte fokusområder 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 de seneste år installeret energibesparende foranstaltninger som LED-lys og optimeret tidsstyring af ventilation og varme og således opnået en reduktion af energiforbruget. Vi har også gennemført såkaldte "Energy Boosts" på alle centre. Et Energy Boost kan bedst beskrives som en energiøvelse der strækker sig over et døgn, hvor centrenes energi- og vandforbrug følges tæt af energikonsulenter, teknikere og driftschefer på centrene. Gennem 2020 har fokus været at sikre et godt indeklima af smitteværnshensyn, samtidig med at vi har haft stort fokus på at reducere energiforbruget. Besparelsen for de danske centre var -15% sammenlignet med 2019.

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 grundet ændringen i sammensætningen af affald i forbindelse med nedlukningen af centrene.

Bæredygtig transport er ligeledes et fokus område, og alle vore centre tilbyder gode forhold for offentlig transport (beliggenhed), cyklist (rummelig og tilgængelig cykelparkering mv.) samt el-biler (ladestander på alle centre). Senest har vi stillet parkerings-pladser 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.

### Samfundsansvar

Initiativer vedr. CSR er vigtige strategielementer i den europæiske koncerns managementarbejde samt i driften af det enkelte shoppingcenter, såvel i egen portefølje som ved ekstern management. Et dedikeret område for miljø og samfundsansvar på Klepierre's hjemmeside beskriver virksomhedens engagement til at leve op til målet om at være blandt de førende indenfor shoppingcenter branchen. Hjemmesiden belyser ved cases og nøgletal fokus områder for CSR indsatsen i hele Klepierre, og kan findes på koncernens hjemmeside samt årsrapporter ved følgende links:

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

<http://www.klepierre.com/en/finance/investor-relations/reports/>.

## 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 administrationsselskab, Steen & Strøm Danmark A/S. Udgangspunktet er derfor, at bestyrelsen i koncernens selskaber besættes af tre personer fra øverste ledelseslag, hvor vores skandinaviske koncerndirektør udgør direktionen.

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

## 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 koncernledelsen besluttet, at følgende koncerndækkende indsatser skal indføres eller tydeliggøres i rekrutteringsprocessen:

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

Det indgår som et fast punkt i forbindelse med samtlige 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 og igen fra midten af december, dog ikke dagligevarebutikker 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.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i t.kr.

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

### 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 regnskabspraksis, fortsat

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

### Skat af årets resultat

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

Virksomheden er 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 nettosalgpris 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.

Ved implementeringen af den nye leasingstandard, IFRS 16, blev der anvendt den modificerede retrospektive overgangsmetode og der har derfor ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal fra tidligere år, som fortsat er præsenteret i overensstemmelse med reglerne i IAS 17 og IFRIC 4.

Alle leasingaftaler er indregnet i balancen, herunder operationelle leasingaftaler. Det betyder, at der 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 ekstern 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte 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 nominal 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 leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes 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 2020 - 31. december 2020

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Nettoomsætning	47.441	42.301
Andre eksterne omkostninger	<u>-28.826</u>	<u>-29.717</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>18.615</b>	<b>12.584</b>
1 Personaleomkostninger	<u>-29.058</u>	<u>-29.926</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>	<b>-10.443</b>	<b>-17.342</b>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-794</u>	<u>-900</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-11.238</b>	<b>-18.242</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-148.976	254.918
3 Finansielle indtægter	13.368	10.963
4 Finansielle omkostninger	<u>-53.864</u>	<u>-41.544</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-200.710</b>	<b>206.096</b>
5 Skat af årets resultat	<u>11.383</u>	<u>10.742</u>
<b>6 Årets resultat</b>	<b><u>-189.327</u></b>	<b><u>216.837</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Reserve for nettoopskrivning	-148.976	254.918
Overført resultat	-90.351	-38.081
Ekstraordinært udbytte	50.000	
	<u>-189.327</u>	<u>216.837</u>

## Balance pr. 31. december 2020

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	704	1.101
Indretning af lejede lokaler	94	24
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>	<u>799</u>	<u>1.125</u>
<b>8 Deposita</b>	356	356
<b>8 Udskudte skatteaktiver</b>	1.164	1.186
<b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	2.491.967	2.629.957
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>2.493.487</u>	<u>2.631.499</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	<u>2.494.286</u>	<u>2.632.624</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.817	294
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	2.190.452	2.358.092
Andre tilgodehavender	1.105	1.510
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	22.993	9.561
Periodeafgrænsningsposter	4.243	247
<b>Tilgodehavender</b>	<u>2.220.609</u>	<u>2.369.704</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	1.530	841
<b>Omsætningsaktiver</b>	<u>2.222.139</u>	<u>2.370.545</u>
<b>Aktiver</b>	<u>4.716.425</u>	<u>5.003.169</u>

**Balance pr. 31. december 2020**

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital	1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.957.390	2.095.380
Overført resultat	1.223.741	1.314.092
<b>Egenkapital</b>	<b>3.182.131</b>	<b>3.410.472</b>
10 Leasingforpligtelser	120	330
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>120</b>	<b>330</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.687	57
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.506.143	1.580.336
Selskabsskat	6.954	472
10 Leasing forpligtelser	242	356
Anden gæld	18.149	11.148
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.534.174</b>	<b>1.592.367</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>1.534.174</b>	<b>1.592.367</b>
<b>Passiver</b>	<b>4.716.425</b>	<b>5.003.169</b>
Eventualposter m.v.	11	
Nærtstående parter og ejerforhold	12	

## Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	1.000	2.095.380	1.314.092	0	3.410.472
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	-50.000	-50.000
Øvrige egenkapitalposter	0	10.986	0	0	10.986
Årets resultat	0	-148.976	-90.351	50.000	-189.327
	<u>1.000</u>	<u>1.957.390</u>	<u>1.223.741</u>	<u>0</u>	<u>3.182.131</u>

## Noter

<b>1 Personalemkostninger</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Lønninger	26.139	26.548
Pensioner	2.312	2.225
Andre omkostninger til social sikring	132	118
Andre personaleomkostninger	475	1.035
I alt	<u>29.058</u>	<u>29.926</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	43	44
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	794	900
I alt	<u>794</u>	<u>900</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.263	10.939
Valutakursgevinster	105	25
I alt	<u>13.368</u>	<u>10.963</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	53.733	41.253
Andre finansielle omkostninger	35	73
Valutakurstab	89	212
Renter leasingforpligtelser	7	6
I alt	<u>53.864</u>	<u>41.544</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-11.405	-10.706
Årets udskudte skat	22	1.260
Regulering vedrørende tidligere år		-1.296
I alt	<u>-11.383</u>	<u>-10.742</u>

<b>6 Resultatdisponering</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Reserve for nettoopskrivning	-148.976	254.918
Overført resultat	-90.351	-38.081
Ekstraordinært udbytte	50.000	0
	<u><b>-189.327</b></u>	<u><b>216.837</b></u>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2020	13.019	4.473
Tilgang i årets løb	460	145
Afgang i årets løb		-4.473
Kostpris 31. december 2020	<u>13.479</u>	<u>145</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	11.918	4.097
Årets afskrivninger	856	29
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-4.075
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>12.774</u>	<u>51</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><b>705</b></u>	<u><b>94</b></u>
<b>Ikke ejede aktiver udgør</b>	<u><b>359</b></u>	
<b>8 Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Deposita	Udskudte skatteaktiver
Kostpris 1. januar 2020	356	1.186
Afgang i årets løb	0	-22
Kostpris 31. december 2020	<u>356</u>	<u>1.164</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><b>356</b></u>	<u><b>1.164</b></u>
<b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Kostpris 1. januar 2020	579.390	479.390
Kapitaludvidelse (gældseftergivelse) i årets løb	0	100.000
Kostpris 31. december 2020	<u>579.390</u>	<u>579.390</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	2.050.567	3.630.449
Årets resultat	-148.976	254.920
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	10.986	10.013
Modtaget udbytte	0	-1.800.000
Kapitalandele med negativ værdi nedskrevet over tilgodehavende	0	-44.815
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>1.912.577</u>	<u>2.050.567</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><b>2.491.967</b></u>	<u><b>2.629.957</b></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		

<b>10 Leasingforpligtelser</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Leasingforpligtelse indregnet 1. januar 2020 (IFRS 16)</b>	686	573
Tilgang	262	463
<i>Af- og nedskrivninger</i>		
Afdrag leasingaktiver	-582	-356
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Renter, leasingforpligtelser	-7	6
<b>Leasing forpligtelser ultimo 2020</b>	<b>359</b>	<b>686</b>
Leasingforpligtelser		
Forfald af leasingforpligtelser	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Under 1 år	242	242
Mellem 1 til 3 år	117	444
Mellem 3 til 5 år	0	0
Over 5 år	0	0
<b>Total ikke diskonteret leasingforpligtelse 31. december 2020</b>	<b>359</b>	<b>686</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Kortfristet	242	242
Langfristet	117	444
<b>Leasingforpligtelse indregnet i balancen</b>	<b>359</b>	<b>686</b>

## 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.

Selskabet har afgivet støtte- og tilbagetrædelseserklæring gældende indtil december 2021 over for Bryggen, Vejle A/S

## 12 Nærtstående parter og ejerforhold

### Bestemmende indflydelse

Steen & Strøm Danmark A/S ejes af:

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

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

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



## **Transaktioner**

Transaktioner med øvrige nærtstående parter har omfattet lejeindtægter, ledelsesmæssige, administrative og tekniske ydelser, ansættelse og levering af driftspersonale til servicering og vedligehold af butikscenteret samt transaktioner i forbindelse med salg af gavekort til anvendelse i butikcentre administreret af Steen & Strøm Centerservice A/S. Endvidere har transaktionerne omfattet mellemregningsforhold.

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 2020 modtaget fakturaer fra interne selskaber på i alt 4.416 t.kr vedrørende leje af kontor, parkering og vandforbrug. Og Steen & Strøm Danmark A/S har udstedt fakturaer til interne selskaber på i alt 46.526 t.kr i 2020. 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.

# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

## Marie Jacqueline Ginette Caniac

Adm. direktør

Serial number: marie.caniac@klepierre.com

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-07-01 12:16:33Z



## Bjørn Tjaum

Bestyrelsesmedlem

Serial number: 9578-5998-4-1174667

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-07-01 12:25:34Z



## Brian Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serial number: PID:9208-2002-2-738245459152

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-07-01 12:47:06Z



## Lars Andersen

Statsautoriseret revisor

Serial number: CVR:33963556-RID:30574497

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-07-01 12:59:06Z



## Jacob Aagesen

Dirigent

Serial number: PID:9208-2002-2-808300222710

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-07-01 15:46:12Z



This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>