

Field's Ejer II A/S

c/o Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 20, 2. sal
2300 København S
CVR-nr. 27 46 58 97

Årsrapport for 2016

(13. regnskabsår)

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

Lars Top Rud-Petersen

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Field's Ejer II 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017

Direktion

Philippe Louis Pierre Grenet
direktør

Bestyrelse

Brian Jensen
formand

Philippe Louis Pierre Grenet

Lars Top Rud-Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Field's Ejer II A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Field's Ejer II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 31. maj 2017

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
statsautoriseret revisor

Sune Baadsager Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Field's Ejer II A/S
c/o Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 20, 2. sal
2300 København S

CVR-nr.: 27 46 58 97
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 2. december 2003
Regnskabsår: 13. regnskabsår
Hjemsted: København

Bestyrelse

Brian Jensen, formand
Philippe Louis Pierre Grenet
Lars Top Rud-Petersen

Direktion

Philippe Louis Pierre Grenet, direktør

Revision

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
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:

	2016	2015	2014	2013	2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttotab	-14	0	-23	4	-25
Resultat før finansielle poster	-14	0	-23	4	-25
Resultat af finansielle poster	115.431	163.336	199.923	147.213	79.575
Årets resultat	89.952	132.009	151.802	126.454	58.319
Balancesum	1.348.454	1.234.839	1.061.892	847.911	689.226
Egenkapital	774.072	685.695	549.336	394.225	261.642
Nøgletal					
Afkastningsgrad	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Soliditetsgrad	57,4%	55,5%	51,7%	46,5%	38,0%
Forrentning af egenkapital	12,3%	21,4%	32,2%	38,6%	25,4%

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet indgår i Steen & Strøm Holding A/S koncernen.

Selskabets hovedaktivitet er i samarbejde med søsterselskabet Field's Ejer II A/S og via deltagelse som interessent i Field's Copenhagen I/S, at forestå driften af og den fortsatte merkantile udvikling af shoppingcentret Field's i Ørestaden.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på t.kr. 89.952, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 774.072.

Field's omfatter et detailhandelsareal på 65.000 m² og et samlet udlejningsareal på 74.000 m². Hertil disponerer centret over knap 3.500 P-pladser, der alle er beliggende i parkeringskældre under butikscntret.

I 2016 har Field's fortsat den positive udvikling. Detailomsætningen i centret er øget med 4% i forhold til 2015, og kundetallet er øget med 4%. Det samlede kundetal er således omkring 8,2 millioner gæster. Udviklingen kan blandt andet henføres til åbning af en biograf i august 2015 samt efterfølgende opgradering af centerets Food lounge og udbud generelt. Udviklingen i omsætning og besøgstal er desuden sket i et i øvrigt stagnerende marked. En yderligere medvirkende faktor til de gode resultater er, at Field's har meget konkurrencedygtige åbningstider på både hverdage og lørdage/søndage. Field's har desuden oplevet en del aktivitet på udlejningssiden resulterende i enten gennemførte udlejninger, eller medfortsatte lejerdrøftelser til følge. Med ovennævnte udvidelse, åbning af Royal Arena i Ørestad samt den igangværende udlejningsaktivitet og centerets fortsatte positive udvikling, forventes udlejningsgrad og omsætning yderligere forbedret i 2017.

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 centerets 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.

Dagsværdien af butikscntret, Field's, andrager pr. 31. december 2016 mio. kr. 4.420, hvortil kommer værdien af projektomkostninger og byggeretter omkring Field's på mio. kr. 250, i alt en værdi på mio. kr. 4.670. I forhold til den sammenlignelige værdi pr. 31. december 2015 på mio.kr. 4.578, og under hensyntagen til årets investering, er årets værdiregulering positiv med netto mio. kr. 64. Beløbet sammensætter sig af en positiv værdiregulering vedrørende selve butikscntret på mio. kr. 130 og en nedskrivning af projektomkostninger og byggeretter omkring Field's på mio. kr. -66. Centerets værdiregulering kan i det væsentligste henføres til en ændring af afkastkravet/Exit cap rate fra 5,4% i 2015 til 5,1 % i 2016. Denne forbedring er en konsekvens af den fortsat stabile performance, og et afkastkrav på 5,1% ved eventuelt salg vurderes som realistisk sammenholdt med gennemførte transaktioner for lignende aktiver.

Projektomkostninger og byggeretter omkring Field's omfatter værdien af byggeretter på i alt 62.000 m². Endvidere er der erhvervet en option på yderligere 16.000 m². Projektmulighederne omfatter dermed i alt 78.000 m². Der arbejdes løbende med identifikation af udviklingsmuligheder, som kan understøtte centerets udvikling yderligere.

Ledelsesberetning

Årets resultat i Field's Ejer II A/S opgjort før skat blev på mio. kr. 115 mod en forventning på mio. kr. 95. Resultatet er således over forventningen for året, hvilket primært kan henføres til den positive udlejningssituation i Field's.

Der henvises i øvrigt til Årsrapporten for Field's Copenhagen I/S.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Det kommende år vil fortsat have fokus på den videre forretningsmæssige udvikling af Field's, herunder yderligere integration af førnævnte udvidelse med biograf. Med den nuværende positive udvikling af Field's forventes der således fremadrettet yderligere positiv udvikling i dagsværdien af centret.

For 2017 forventes samlet et resultat i niveauet mio. kr. 99 før værdireguleringer, herunder dagsværdiregulering af gæld.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

Interessentskabet er underlagt de generelle risici, der er forbundet med aktiviteten. Disse er alle relateret til butikcentre og dermed indirekte til udviklingen i og konjunkturerne for forbruget samt til inflations- og renteutviklingen. I forhold til ejendomsbranchen generelt, betyder dette en mindre risiko.

Finansieringen af Field's er delvist sikret via indgåede rentesikringsaftaler og renterisikoen er dermed reduceret.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Initiativer vedrørende CSR er vigtige strategielementer i koncernens managementarbejde og idriften af det enkelte shoppingcenter, herunder Field's. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Holding A/S.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Field's Ejer II A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i t.kr.

I henhold til årsregnskabslovens § 86 stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, da virksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernregnskabet for Steen & Strøm Holding A/S.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

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 konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i 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 tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Field's Ejer II A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Andre eksterne omkostninger		-14	0
Resultat før finansielle poster		-14	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		119.015	166.879
Finansielle omkostninger	1	<u>-3.584</u>	<u>-3.543</u>
Resultat før skat		115.417	163.336
Skat af årets resultat	2	<u>-25.465</u>	<u>-31.327</u>
Årets resultat		<u>89.952</u>	<u>132.009</u>
Resultatdisponering	3		

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	<u>1.347.076</u>	<u>1.230.080</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.347.076</u>	<u>1.230.080</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.347.076</u>	<u>1.230.080</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>1.378</u>	<u>4.759</u>
Tilgodehavender		<u>1.378</u>	<u>4.759</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.378</u>	<u>4.759</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.348.454</u></u>	<u><u>1.234.839</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		<u>773.072</u>	<u>684.695</u>
Egenkapital	5	<u>774.072</u>	<u>685.695</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>162.708</u>	<u>141.068</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>162.708</u>	<u>141.068</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		411.662	408.069
Anden gæld		<u>12</u>	<u>7</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>411.674</u>	<u>408.076</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>411.674</u>	<u>408.076</u>
Passiver i alt		<u><u>1.348.454</u></u>	<u><u>1.234.839</u></u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	1.000	684.695	0	685.695
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-2.019	0	-2.019
Årets resultat	0	119.015	-29.063	89.952
Overførsel til dækning af tab	0	-28.619	28.619	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	444	444
Egenkapital 31. december 2016	1.000	773.072	0	774.072

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	<u>3.584</u>	<u>3.543</u>
	<u>3.584</u>	<u>3.543</u>
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat (sambeskatningsbidrag)	3.825	-6.336
Regulering af udskudt skat	21.640	33.045
Regulering af betalbar skat, tidligere år	<u>0</u>	<u>4.618</u>
	<u>25.465</u>	<u>31.327</u>
3 Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	119.015	166.879
Overført resultat	<u>-29.063</u>	<u>-34.870</u>
	<u>89.952</u>	<u>132.009</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.
4 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	166.273	166.273
Kostpris 31. december 2016	<u>166.273</u>	<u>166.273</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	1.063.807	891.242
Årets resultat	119.015	166.879
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	<u>-2.019</u>	<u>5.686</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>1.180.803</u>	<u>1.063.807</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>1.347.076</u>	<u>1.230.080</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Field's Copenhagen I/S	København	50%	2.694.152	238.030

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt t.kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	141.068	108.023
Hensat i året	<u>21.640</u>	<u>33.045</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	<u>162.708</u>	<u>141.068</u>

Noter

7 Eventualposter m.v.

Field's Ejer II A/S deltager i interessentskabet Fields Copenhagen I/S. Samlede aktiver og gæld i interessentskabet udgør pr. 31. december 2016 henholdsvis t.kr. 5.075.481 og t.kr. 2.381.328.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen & Strøm Holding A/S og dette selskabs øvrige datterselskaber. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskatter på udbytte, renter og royalties for disse selskaber. De sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for den samlede skatteforpligtelse.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Field's Ejer II hæfter solidarisk med Field's Ejer I for alt mellemværender Field's Copenhagen I/S har med Danske Bank. Pr. 31. december 2016 har Field's Copenhagen I/S likvider på t.kr. 22.835 hos Danske Bank.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Steen & Strøm Holding A/S, København, der er eneaktionær.

Øvrige nærtstående parter

Bruun's Galleri A/S, København
Bryggen, Vejle A/S, København
Field's Copenhagen I/S, København
Steen & Strøm Danmark A/S, København
Field's Ejer I A/S, København
VIVA, Odense A/S, København
Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S, København
Steen & Strøm CenterDrift A/S, København
Steen & Strøm CenterService A/S, København

Transaktioner

Transaktionerne med Steen & Strøm Danmark A/S har omfattet levering til selskabet afledelsesmæssige og administrative ydelser. Herudover har transaktionerne alene omfattet mellemregningsforhold/finansiering.

Alle transaktioner er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Noter

9 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Steen & Strøm Holding A/S.

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

Klépiere S.A., Paris, Frankrig.

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

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

Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.