
Steen & Strøm Holding A/S

CVR-nr. 19 95 03 01

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2014

Dirigent

Bjarne Munkhoff

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8-15
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	16-23
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	24
Balance pr. 31. december	25-26
Egenkapitalopgørelse	27
Pengestrømsopgørelse	28
Noter	29-38

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Steen & Strøm Holding A/S.

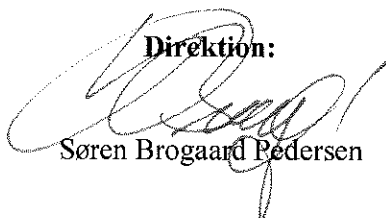
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og moderselskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat samt af koncernens pengestrømme. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

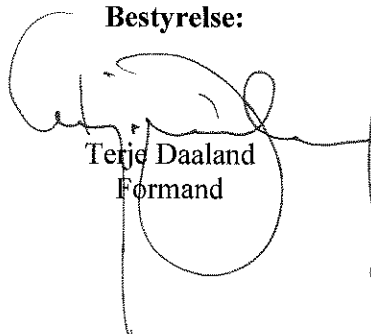
København, den 17. marts 2014

Direktion:



Søren Brogaard Pedersen

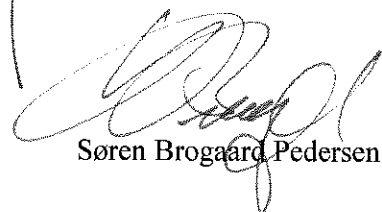
Bestyrelse:



Terje Daaland
Formand



Bjørn Tjaum



Søren Brogaard Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Steen & Strøm Holding A/S

Påtegning på koncernregnskabet og årsregnskabet

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Steen & Strøm Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i koncernregnskabet og årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHLÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af koncernregnskabet og årsregnskabet.


Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 17. marts 2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor


Per Erik Johannessen
statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn m.v.

Steen & Strøm Holding A/S

Arne Jacobsens Allé 20
2300 København S

Web: www.steenstrom.dk

CVR-nr.: 19 95 03 01

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 – 31.12.2013 (17. regnskabsår)

Bestyrelse

Terje Daaland (formand)
Bjørn Tjaum
Søren Brogaard Pedersen

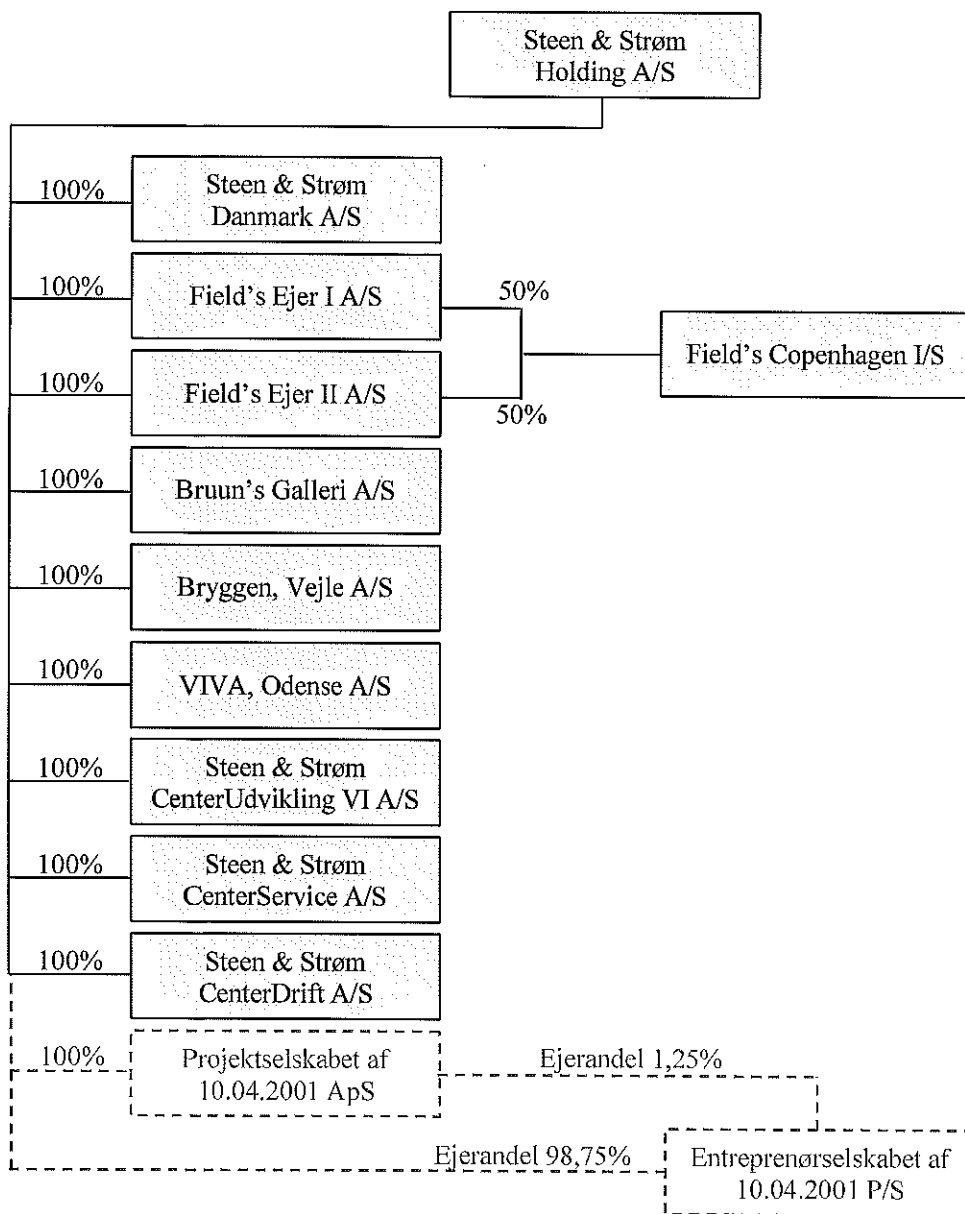
Direktion

Søren Brogaard Pedersen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

KONCERNOVERSIGT



--- Selskaberne Projektselskabet af 10.04.2001 ApS og Entreprenørselskabet af 10.04.2001 P/S er opløst i efteråret 2013 grundet ingen aktivitet.

HOVED- OG NØGLETAL (KONCERN)

	2013	2012	2011	2010	2009
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Resultatopgørelsen					
Indtægter fra management og udvikling	75.429	86.261	91.772	90.786	95.392
Indtægter fra management og udvikling, brutto*	89.287	98.893	99.823	96.260	95.392
Indtægter fra udlejning af butikcentre	528.788	539.063	499.856	480.473	477.895
Værdiregulering af butikcentre	234.081	223.402	56.338	83.765	-321.562
Nedskrivning af projektkostninger	-12.021	-16.198	-17.936	-15.752	-5.471
Resultat af primær drift	513.664	513.553	303.720	309.192	-65.152
Resultatandele i tilkn. og ass. virksomheder	0	0	0	2.263	905
Finansielle poster, netto	-65.574	-161.856	-108.443	-81.086	-135.653
Resultat efter finansielle poster	448.090	351.697	195.277	230.369	-199.900
Årets resultat	422.615	263.751	146.445	175.268	-149.385
Balancen					
Butikcentre	6.646.366	6.390.747	6.139.036	6.074.384	5.944.240
Projektkostninger	591.994	564.194	526.330	272.000	272.000
Butikcentre i alt	7.238.360	6.954.941	6.665.366	6.346.384	6.216.240
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	63.431	85.110	283.119	67.841	47.133
Balancesum	7.825.244	7.452.128	7.045.332	6.850.142	6.451.121
Egenkapital	3.275.477	2.823.275	2.571.030	2.436.960	2.267.724
Langfristede gældsforpligtelser	3.764.341	3.893.465	3.868.540	3.888.368	3.628.876
Kortfristede gældsforpligtelser	213.810	196.574	146.052	109.109	192.884
Nøgletal:					
Afkastningsgrad	6,6	6,9	4,3	4,5	-1,0
Soliditetsgrad	41,9	37,9	36,5	35,6	35,2
Egenkapitalforrentning (%)	12,9	9,3	5,7	7,2	-6,6
Antal heltidsansatte	154	159	163	168	163

* Tallet indeholder aktiverede udviklingshonorarer.

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Koncernen indgår i den norske Steen & Strøm-koncern. Denne koncern fremstår i dag som Skandinaviens ledende butikscentervirksomhed, hvis forretningsområder omfatter management, udvikling samt ejerskab af butikcentre. Steen & Strøm koncernen ejes af den hollandske pensionsfond ABP og den franske butikscenteroperatør, 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 butikscenterejendomme gennem markedsføring, effektiv drift og udvikling. Dette for såvel center-ejendomme i egen portefølje, som porteføljen i management for Danica Pension.

Udviklingsaktiviteten omfatter såvel udvikling af nye butikcentre samt udvikling og relancering af eksisterende butikcentre. Arbejderne i forbindelse med udviklingsområdet omfatter en komplet projektudvikling, hvilket indebærer udvikling af koncept, udlejning samt opførelse af det pågældende butikcenter.

Aktiviteter og økonomiske forhold

Managementporteføljen omfatter 16 butikcentre med et udlejningsareal på cirka 430.000 m² butikareal. Porteføljen sammensætter sig af de tre centre, der er ejet af Steen & Strøm Holding-koncernen, samt 13 centre ejet af Danica Pension. De tre centre, der er ejet af Steen & Strøm Holding-koncernen, er Bruun's Galleri, Bryggen og Field's. Disse centre inklusive igangværende udviklingsprojekter har en samlet aktuel værdi på ca. mia. kr. 7,2. Den portefølje af centre, der administreres for Danica Pension, har en samlet aktuel værdi på ca. mia. kr. 9,6. Managementarbejdet har været gennemført med et tilfredsstillende resultat for porteføljeejerne. For detaljer vedrørende koncernens egne centre henvises der herom til regnskaberne for søsterselskaberne.

Vedrørende udviklingsarbejderne er største projekt fortsat arbejdet med det kommende butikcenter i Odense midtby, VIVA. Dette projekt ejes af datterselskabet, VIVA, Odense A/S. På grunden kan der opføres et butikcenter med et salgsareal på 45.000 m² og i tilknytning hertil yderligere kontorbyggeri m.v. på i alt 13.000 m². Projektet er færdigdefineret og afventer en tilfredsstillende udlejningsgrad for endelig beslutning om byggestart. Herudover arbejdes der med udvikling af byggeretter (kontor og biograf), der er beliggende i tæt tilknytning til shoppingcentret Field's og som ejes af Field's Copenhagen I/S. I denne forbindelse er projektering og udlejning på plads for opførelsen af tilbygning på ca. 8.000 m², hvoraf 6.000 m² er udlejet til Nordisk Film Biografer. Byggeriet er igangsat med en forventet åbning medio 2015. For Danica Pension har særlige opgaver primært vedrørt assistance med udvikling af et større areal i VestsjællandsCentret samt det fortsatte arbejde med indkøring af butikscenteret Friis i Aalborg.

LEDELSESBERETNING

Bruun's Galleri er fortsat det mest besøgte shoppingcenter i Danmark. Såvel niveauet for omsætning og besøgstal er fastholdt i 2013. Vedrørende besøgstallet er dette på 11 millioner gæster. Dette høje besøgstal gør, at Bruun's Galleri er parat til at kapitalisere fra en forventet øget købelyst hos den enkelte forbruger. Ledelsen vurderer, at der i de kommende år er grundlag for yderligere at udbygge centrets position i markedet. I den forbindelse arbejdes der med en udvidelse af centrets salgsareal med ca. 7.000 m². Dette projektarbejde, der indgår som en del af et større projekt (70.000 m²) for midtbyen i Aarhus, er p.t. i sin indledende fase. Der er udarbejdet en helhedsplan for området, men projektstart afventer indgåelse af de nødvendige aftaler imellem de berørte parter.

Bryggen's besøgstal steg i 2013 med 2 % mod 5 % i 2012. På trods af denne stigning faldt den samlede omsætning med 3 %. Forventningen var en bedre udvikling, men udviklingen spejler omvendt den generelle forbrugsudvikling, som 2013 resulterede i. Udlejningsaktiviteten og dermed interessen for Bryggen har også i 2013 været ganske høj. Modsatrettet har udlejningsgraden dog været negativt påvirket af, at en række butikker er lukket som følge af konkurser, og/eller generelle nedskæringer i de respektive butikskæder. I nyudlejningsfasen er det positivt, at Bryggen prioriteres ved nyetableringer i Vejle midtby. Selv om udlejningsaktivitet er positiv, så dikterer markedet for både nye og eksisterende lejere ekstraordinære udgifter til indslusningsrabatter og markedsføring, hvilket påvirker centrets resultat negativt.

I 2013 har Field's fortsat den positive udvikling. Detailomsætningen i centret er øget med 1 % i forhold til 2012 mod 6 % året før. Kundetallet er imidlertid øget med 10 % mod 3 % i 2012, hvilket har bragt det samlede kundetal op på næsten 8 millioner gæster. Denne udvikling gør, at Field's er parat til at kapitalisere fra en forventet øget købelyst hos den enkelte forbruger. Udviklingen i omsætning og besøgstal er sket i et i øvrigt stagnerende marked. En medvirkende faktor til de gode resultater er, at Field's har åbent alle dage året rundt. Der har været en del aktivitet på udlejningssiden resulterende i enten gennemførte udlejninger, eller med fortsatte lejerdrøftelser til følge. Med den igangværende udlejningsaktivitet og Field's fortsatte positive udvikling, forventes antallet af ny- og genudlejninger væsentligt øget i 2014.

En sag rejst af De Samvirkende Købmænd mod Naturklagenævnet resulterede i 2011 i en underkendelse af Københavns Kommunes byggetilladelse af centrets Stormagasin i forhold til dets nuværende udformning. I denne forbindelse er der ansøgt om og opnået byggetilladelse hos Københavns Kommune, for de efter nærmere vurdering nødvendige supplerende ombygningsarbejder. Også denne byggetilladelse er imidlertid påklaget af De Samvirkende Købmænd. Der er imidlertid rejst tvivl om De Samvirkende Købmænd er høringsberettiget i sagen. P.t. afventes udfaldet heraf. De pågældende ombygningsarbejder igangsættes først når byggetilladelsen foreligger ubetinget.

LEDELSESBERETNING

På baggrund af ovenstående, vurderes det, at centrene er på rette vej, men fortsat at der de kommende år er basis for yderligere udbygning af centrenes position i markedet. Bliver dette arbejde succesfuldt, vil dagsværdien af centrene på sigt øges yderligere med heraf følgende positiv værdiregulering.

Årets resultat før skat og ekskl. værdireguleringer af butikcentre og projektomkostninger samt dagsværdiregulering af gæld blev t.kr. 205.284. Ved sammenligningen af resultaterne for 2012 og 2013 bemærkes det, at resultatet for 2012 indeholdt en engangsindtægt i datterselskabet Field's Copenhagen I/S på mio. kr. 35 foranlediget af tilbagebetaling af for meget opkrævet ejendomsskat gennem en år-række.

Egenkapitalen ved årets udgang udgør t.kr. 3.275.477.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Resultatet påvirkes væsentligt af dagsværdireguleringer af særligt koncernens butikcentre. Forudsætningerne herfor fremgår af koncernregnskabet note 6.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet 2013.

Forventet udvikling

Generelt forventes der en positiv udvikling i koncernens aktiviteter i det kommende år, idet det dog skal bemærkes, at der stadig er usikkerhed om de udefrakommende konjunkturbestemte omstændigheder, hvor navnlig den forventelige aftagen af effekterne forårsaget af finanskrisen og en normalisering af privatforbruget vil influere på resultatet.

For 2014 forventes således med baggrund i de igangværende aktiviteter og den planlagte forretningsudvikling et resultat før skat og værdireguleringer på niveau med 2013 og således i niveauet mio. kr. 200.

Videnressourcer

Koncernen har udviklet og udvikler fortsat systemer til optimering af management og udviklingsarbejder i forbindelse med butikscenarier. Dette sker både lokalt i den danske koncern og i samarbejde med moderselskabet og øvrige koncernselskaber. I 2013 har organisationen arbejdet med forbedring af udrulningen af koncern-ERP-systemet, SAP, som på sigt skal medvirke til en øget automatisering og strømlinede arbejdsgange på tværs af den europæiske organisation og således medvirke til en systemunderstøttet optimering af forretningsgange samt tværgående videndeling. Systemet er taget i brug pr. årsskiftet og arbejde med tilpasning og træning forventes at pågå i hele 2014.

Virksomhedens forretningsområder er meget videntunge og kræver derfor erfarne og kompetente medarbejdere. Succesfaktoren i denne forbindelse er at kunne fastholde og tiltrække kvalificerede medarbejdere.

LEDELSESBERETNING

Redegørelse for 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. En samlet rapport for miljø- og samfundsansvar beskriver virksomhedens engagement til at leve op til målet om at være blandt de forreste indenfor shoppingcenter branchen. Rapporten belyser ved cases og nøgletal fokus-områder for CSR-indsatsen i hele Klepierre, og kan findes i koncernens årsrapport ved følgende link: http://www.klepierre.com/content/uploads/2014/03/KLEPIERRE_AR_2013_UK.pdf.

Steen & Strøm Holding 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 frivillig beskrivelse af de væsentligste indsatsområder og resultater af Steen & Strøms arbejde med samfundsansvar i 2013.

Eksternt miljø

Det er Steen & Strøms målsætning aktivt at minimere belastningen af miljøet i både nære og fjerne omgivelser. Dette gøres ved systematisk kortlægning af hver enkelt shoppingcenters miljøbelastning, definition af målsætninger for arbejdet med miljø og bæredygtighed samt løbende opfølgning på handlingsplaner med efterfølgende fyldige og relevante redegørelser. Dette arbejde har resulteret i, at alle koncernens shoppingcentre som de første i landet har fået diplomer for deres miljømæssige drift, og i 2013 har hele Steen & Strøm Holding A/S koncernen således opnået certificering i henhold til ISO 14001-standarden.

LEDELSESBERETNING

I forbindelse med dette arbejde har koncernen defineret følgende fokusområder/temaer indenfor arbejdet med miljø:

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

I det følgende har vi beskrevet udvalgte fokusområder for 2013 samt målsætninger og opnåede resultater/status herfor. Det skal bemærkes, at mål og resultater gælder for hele porteføljen af shopping centre i management samt øvrige selskaber i den danske del af Steen & Strøm koncernen.

Indenfor affaldshåndtering er målsætningen en genanvendelsesprocent på 75% inden udgangen af 2015. I 2013 blev 36% af affaldet genanvendt. Området bliver således prioriteret fremad.

Vandforbruget skal reduceres med 5% i forhold til niveauet i 2010 inden udgangen af 2015. Denne målsætning er allerede opnået, idet vandforbruget er reduceret med 8%.

Indenfor transport er målsætningen, at alle centre skal have ladestandere til elbiler inden udgangen af 2015. Ved årets udgang har 8 af 16 centre i management ladestandere.

Alle nye udviklingsprojekter skal søge BREEAM klassificering med minimum "Very Good" som rating. Det planlagte center i Odense, VIVA samt igangværende byggeri af biograf ved Field's opføres som "Very good".

Medarbejdere og arbejdsmiljø

Steen & Strøms vigtigste ressource er medarbejderne. Koncernen ønsker at fremme et sundt og vel-fungerende arbejdsmiljø for alle medarbejdere. Dette gøres ved aktivt at involvere medarbejderne samt opfølgning i form af tilfredshedsundersøgelser blandt medarbejderne. Seneste undersøgelse viste blandt andet, at 88% af medarbejderne er stolte af at arbejde for Steen & Strøm, og de føler samtidig, at de gør en forskel på arbejdspladsen.

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.

LEDELSESBERETNING

Særlige risici

Koncernen er underlagt de generelle risici, der er forbundet med hovedaktiviteterne. Disse er alle relateret til drift af butikcentre og dermed indirekte til udviklingen i forbruget og således konjunkturerne for forbruget samt til inflations- og renteutviklingen.

Grundlaget for managementporteføljen er tidsbegrænsede administrationsaftaler. Da den væsentligste del af managementporteføljen samtidig administreres for én opdragsgiver, er der en særlig risiko for en væsentlig reduktion af managementaktiviteten. Koncernen har fokus på et tæt samarbejde herunder løbende forventningsafstemning og –opfølgning med opdragsgiver.

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

Egne centre finansieres delvis via fremmedfinansiering. Denne finansiering består af rentetilpasningslån med varierende frekvens for rentetilpasning (fra hvert ½. til hvert 5. år). I denne forbindelse er der indgået rentesikringsaftaler for ca. 25% 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 andre samarbejdspartnere løbende kredittvurderes.

Redegørelse for mangfoldighed i ledelsen

Bestyrelsen i Steen & Strøm Holding 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 selskabets administrationselskab, Steen & Strøm Danmark A/S. Udgangspunktet er derfor, at bestyrelsen i koncernens selskaber besættes af tre personer fra øverste ledelseslag, hvor Country Manager (landechefen) udgør direktionen (undtaget dog Holding, der ligeledes er besat med repræsentanter fra selskabets norske moderselskab). I enkelte selskaber er det en funktionsdirektør, der 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 i 2013 fastlagt nedenstående måltal for andelen af det underrepræsenterede køn i den øverste ledelse, samt politikker for mangfoldighed i øvrige ledelsesniveauer.

LEDELSESBERETNING

Måltal for andel af det underrepræsenterede køn i den øverste ledelse

Det er bestyrelsens målsætning at øge andelen af det underrepræsenterede køn i bestyrelsen for Steen & Strøm Holding A/S til 33% af de generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer. I den siddende bestyrelse udgør de generalforsamlingsvalgte medlemmer 3 mænd (100 %), og kvinder er derfor underrepræsenteret i bestyrelsen.

Grundet omstrukturering i den nordiske Steen & Strøm koncern er Koncernfinansdirektør Bjørn Tjaum 5. november 2013 indtrådt i bestyrelsen. Der var på daværende tidspunkt ingen kvindelige kandidater til posten.

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 i 2013 for første gang formuleret egentlige politikker for kønsammensætningen af forskellige ledelsesniveauer i koncernen. Politikkerne kan opsummeres således:

Direktion i moderselskabet

Der er ikke fastsat måltal for andel af det underrepræsenterede køn i direktionen i Steen & Strøm Holding i det direktionen består af en person, der er country manager (landechef) i Danmark.

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 1/3. Ved opgørelse af fordelingen anvendes normale afrundingsregler.

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 koncern ledelsen 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.

LEDELSESBERETNING

Det indgår som et fast punkt i forbindelse med samtlige medarbejders årlige medarbejderudviklings-samtale, 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 ledelsespo-ster i virksomheden og indenfor virksomhedens branche lavere end for mænd, og det kan være van-skeligt at fastholde kvindelige lederemner f.eks. efter endt barsel.

Koncernen søger generelt at sikre et fleksibelt arbejdsmiljø, som muliggør en fornuftig work-life ba-lance for såvel mandlige som kvindelige ledere og lederemner.

Koncernen planlægger at tilbyde 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

Der har ikke været udskiftning i koncernens direktion, og der er ikke forventning om udskiftning i den nærmeste fremtid.

På funktionsdirektør niveau er der pr. 31.12.2013 1 kvindelig direktør ud af i alt 7 funktionsdirektører. Det er koncernens politik, at mindst 1/3 svarende til 2 (afrundet) af funktionsdirektørerne skal være af det underrepræsenterede køn. Ved anvendelse af normale afrundingsregler vurderes koncernens mål-sætning derfor ikke for værende opfyldt pt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Steen & Strøm Holding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (stor).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter Steen & Strøm Holding A/S (modervirksomheden) og de virksomheder (tilknyttede virksomheder), som kontrolleres af modervirksomheden, jf. koncernoversigten side 6. Modervirksomheden anses for at have kontrol, når den direkte eller indirekte ejer mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde kan udøve eller faktisk udøver bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen direkte eller indirekte besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Virksomhedssammenslutninger

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra henholdsvis overtagelsestidspunktet og stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til henholdsvis afståelsestidspunktet og afviklingstidspunktet.

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede og offentliggjorte omstruktureringer i den erhvervede

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

virksomhed i forbindelse med overtagelsen. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostprisen for den erhvervede kapitalandel og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af brugstiden, dog maksimalt 20 år. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill), der modsvarer en forventet ugunstig udvikling i de pågældende virksomheder, indregnes i balancen som en særskilt periodeafgrænsningspost og indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at den ugunstige udvikling realiseres.

Konsolideringsprincipper

Koncernregnskabet udarbejdes på grundlag af regnskaber for Steen & Strøm Holding A/S og dets dattervirksomheder. Udarbejdelse af koncernregnskabet sker ved sammenlægning af regnskabsposter af ensartet karakter. Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. De regnskaber, der anvendes til brug for konsolideringen, udarbejdes i overensstemmelse med koncernens regnskabspraksis.

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af resultatet og nettoaktiverne præsenteres som særskilte poster i henholdsvis resultatopgørelsen og balancen.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes nettoaktiver på overtagelsestidspunktet opgjort til dagsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Indtægter fra management og udvikling

Indtægter ved selskabets aktiviteter med management og udvikling af butikcentre indregnes i resultatopgørelsen i takt med udførelse af ydelserne, som løbende overgår til køber. Indtægter indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salg.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i indtægterne, i takt med at produktionen udføres, således at nettoindtægterne svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Indtægter ved udlejning af butikcentre

De anførte indtægter ved udlejning omfatter egentlig husleje, indtægter fra P-anlæg, indtægter fra udlejning af reklamepladser, lejernes bidrag til serviceudgifter samt fælles markedsføring.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af koncernen, herunder personaleomkostninger, lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger samt øvrige selskabsomkostninger.

Ejendomsomkostninger, butikcentre

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med P-anlæg, ejerbetalte omkostninger i forbindelse med driften af butikcentrene, herunder markedsføring, omkostninger i forbindelse med ledige lejemål, vedligeholdelse samt administration. Herudover indgår lejernes andel af serviceudgifter samt andel af fælles markedsføring.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter direkte lønomkostninger som følge af indgåede ansættelseskontrakter, herunder løn og gager, pension og ATP.

Resultatandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt dagsværdiregulering af prioritetsgæld.

Skat

Steen & Strøm Holding A/S er sambeskattet med alle dattervirksomheder og er samtidig administratonselskab for sambeskatningen af Steen & Strøm Holding A/S.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

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.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Butikcentre

Første indregning af butikcentre sker til kostpris inklusive omkostninger og renter, som medgår, indtil aktivet er klar til brug, herunder omkostninger til tinglysning, rådgivning m.v.

Der sker desuden løbende tilgang på butikcentre i form af projekter omfattende forbedringer, omstruktureringer, tilbygninger mv. Denne tilgang sker ligeledes til kostpris og tillægges således centre-nes samlede anskaffelsessum.

Efterfølgende måles butikcentre til dagsværdi. Principper for opgørelse af dagsværdi er beskrevet i årsregnskabets note for butikcentre. Årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af butikcentre.

Projektomkostninger

Projektomkostninger omfatter kostpris for forprojekter samt butikcentre under opførelse. Disse nedskrives dog løbende til nettorealiseringsværdi.

Kostpris omfatter direkte omkostninger samt løn med tillæg af indirekte omkostninger. Indirekte omkostninger omfatter omkostninger til administration og ledelse. Endvidere indgår finansieringsomkostninger i kostprisen fra det tidspunkt, hvor projektet har opnået alle endelige godkendelser.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel, inventar og indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Driftsmateriel, inventar og indretning af lejede lokaler	5-6 år
IT-udstyr	3-5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes moderselskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles 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 tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning (udviklings- og vedligeholdelsesprojekter) måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Færdiggørelsesgraden for det enkelte projekt er normalt beregnet som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Såfremt salgsværdien af en kontrakt ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af, om nettoværdien, opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen for koncernen præsenteres efter den indirekte metode og viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning. Der er ikke udarbejdet særskilt pengestrømsopgørelse for moderselskabet, da denne er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af moderselskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier samt betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hoved- og nøgletal

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2010".

Nøgletal		Beregningsformel	Nøgletal udtrykker
Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift}}{\text{Aktiver}}$	Virksomhedens forrentning af den samlede kapital.
Soliditetsgrad	=	$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Aktiver}}$	Egenkapitalens andel af den samlede aktivmasse.
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Moderselskabets egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
	75.429	86.261	0	0
	528.788	539.063	0	0
6	234.081	223.402	0	0
	-28.602	-25.868	-14.718	-11.181
	-206.946	-209.903	0	0
	602.750	612.955	-14.718	-11.181
1	-74.569	-80.692	0	0
	528.181	532.263	-14.718	-11.181
2,10	-14.517	-18.710	0	0
	513.664	513.553	-14.718	-11.181
3	0	0	426.168	258.375
4	-65.574	-161.856	10.815	14.318
	448.090	351.697	422.265	261.512
5	-25.475	-87.946	350	2.239
	422.615	263.751	422.615	263.751

Forslag til resultatdisponering

Nettopskrivning efter indre værdis metode	426.168
Overført resultat	-3.553
I alt	422.615

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	
AKTIVER					
6	Butikcentre	6.646.366	6.390.747	0	0
7	Projektomkostninger	591.994	564.194	0	0
8	Driftsmateriel og inventar	6.102	7.875	0	0
8	Indretning af lejede lokaler	131	174	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.244.593</u>	<u>6.962.990</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.067.936	1.632.217
11	Udskudt skatteaktiv	0	0	4.603	4.241
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.072.539</u>	<u>1.636.458</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.244.593</u>	<u>6.962.990</u>	<u>2.072.539</u>	<u>1.636.458</u>
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	10.149	31.647	0	0
10	Igangværende arbejder for fremmed regning	6.002	3.463	0	0
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	211.708	132.361	1.473.003	1.254.276
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	0	118.672
	Andre tilgodehavender	18.054	21.022	0	219
	Tilgodehavender i alt	<u>245.913</u>	<u>188.493</u>	<u>1.473.003</u>	<u>1.373.167</u>
	Likvide beholdninger	<u>334.738</u>	<u>300.645</u>	<u>271.334</u>	<u>263.660</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>580.651</u>	<u>489.138</u>	<u>1.744.337</u>	<u>1.636.827</u>
	AKTIVER I ALT	<u>7.825.244</u>	<u>7.452.128</u>	<u>3.816.876</u>	<u>3.273.285</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
PASSIVER				
Selskabskapital	110.000	110.000	110.000	110.000
Reserver	0	0	1.715.046	1.269.329
Overført resultat	3.165.477	2.713.275	1.450.431	1.443.946
12 Egenkapital i alt	3.275.477	2.823.275	3.275.477	2.823.275
11 Udskudt skatteforpligtelse	571.616	538.814	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	571.616	538.814	0	0
Kreditinstitutter	3.693.651	3.827.634	0	0
Modtagne deposita	70.690	65.831	0	0
13 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.764.341	3.893.465	0	0
13 Kortfristet del af langfristet gæld	88.903	35.977	0	0
10 Modtagne forudbetalinger fra kunder	11	106	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	56	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	536.557	450.010
Skyldig skat	3.800	1.395	3.800	0
Anden gæld	121.096	159.040	1.042	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	213.810	196.574	541.399	450.010
Gældsforpligtelser i alt	3.978.151	4.090.039	541.399	450.010
PASSIVER I ALT	7.825.244	7.452.128	3.816.876	3.273.285

- 14 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor
- 15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.
- 16 Nærtstående parter

EGENKAPITALOPGØRELSE

Koncern	Selskabs- kapital t.kr.	Nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital pr. 1. januar	110.000	0	2.713.275	2.823.275
Overført af årets resultat	0	0	422.615	422.615
Regulering af afledte finansielle instr.	0	0	29.587	29.587
Egenkapital pr. 31. december	110.000	0	3.165.477	3.275.477

Moder	Selskabs- kapital t.kr.	Nettoopskriv- ning efter indre værdis metode t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital pr. 1. januar	110.000	1.269.329	1.443.946	2.823.275
Overført af årets resultat	0	426.168	-3.553	422.615
Afgang opløste selskaber	0	-10.038	10.038	0
Øvrige egenkapitalbevægelser i tilknyt. virk.	0	29.587	0	29.587
Egenkapital pr. 31. december	110.000	1.715.046	1.450.431	3.275.477

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note	Koncern	
	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Resultat af primær drift	513.664	513.553
6 Værdireguleringer af butikcentre	-234.081	-223.402
2 Af- og nedskrivninger	14.517	18.710
17 Ændring i arbejdskapital	23.074	23.564
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	317.174	332.425
4 Modtagne finansielle indtægter	16.753	8.886
4 Betalte finansielle omkostninger	-103.073	-111.838
Pengestrøm fra ordinær drift	230.854	229.473
Pengestrøm fra driftsaktivitet	230.854	229.473
6 Kontante investeringer i butikcentre	-21.538	-28.309
7 Afholdte projektkostninger inkl. grundkøb	-39.821	-54.062
8 Køb af materielle anlægsaktiver	-2.072	-2.903
8 Salg af materielle anlægsaktiver	1.008	725
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-62.423	-84.549
Ændringer i lån til tilknyttede virksomheder	-79.347	14.914
Låneoptagelse/-omlægning	-6.402	0
Afdrag på prioritetsgæld	-48.589	-20.714
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-134.338	-5.800
Årets pengestrøm	34.093	139.124
Likvide midler, primo	300.645	161.521
Likvide midler ultimo	334.738	300.645

NOTER

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2013	2012	2013	2012
1 Personaleomkostninger				
Lønninger og gager m.v.	77.317	82.273	0	0
Pensionsbidrag	4.563	4.795	0	0
Udgifter til social sikring	388	642	0	0
Aktiverede lønomkostninger	-7.699	-7.018		
I alt	74.569	80.692	0	0
Gns. antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	154	159	0	0
<i>Under henvisning til årsregnskabslovens §98b, stk. 3 oplyses vederlag til bestyrelse og direktion ikke.</i>				
2 Af- og nedskrivninger				
Nedskrivning af projektomk. jf. note 7	12.021	16.198	0	0
Afskrivninger på mat. anlægsaktiver jf. note 8	2.880	2.997	0	0
Afskrivninger overført til serviceregnskab	-331	-597	0	0
Nettogevinst ved salg af anlægsaktiver	-53	112	0	0
I alt	14.517	18.710	0	0
3 Resultatandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
Andel af tilkn. virksomheders resultat	0	0	426.168	258.375
I alt tilknyttede virksomheder	0	0	426.168	258.375
4 Finansielle poster				
Finansielle indtægter				
Renteindtægter og valutakursgevinster	11.006	3.046	919	2.004
Dagsværdiregulering af gæld	20.746	0	0	0
Renter fra tilknyttede virksomheder	5.747	5.840	16.751	17.783
I alt	37.499	8.886	17.670	19.787
Finansielle omkostninger				
Renteudgifter og valutakurstab	-103.073	-111.838	0	0
Dagsværdiregulering af gæld	0	-58.904	0	0
Renter til tilknyttede virksomheder	0	0	-6.855	-5.469
I alt	-103.073	-170.742	-6.855	-5.469
Finansielle poster, netto	-65.574	-161.856	10.815	14.318

NOTER

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2013	2012	2013	2012
5 Skat				
Beregnet skat af årets resultat (sambeskatning)	6.943	-1.264	1.970	118.803
Regulering af skat, tidligere år	384	-3.743	-1.976	-3.360
Regulering af udskudt skat, ny skattesats*	63.671	0	-746	0
Regulering af udskudt skat	-104.703	-86.679	-868	-119.643
Årets skat i ophørte datterselskaber	0	0	-6	0
Regulering af udskudt skat, tidligere år	8.230	3.740	1.976	6.439
I alt	-25.475	-87.946	350	2.239

* Skattesatsen nedsættes gradvist fra 25 % til 22 % i perioden 2013-2016. Det er vurderet, at udskudte skatteforpligtelser i det væsentligste ikke realiseres før efter denne periode. Udskudte skatteforpligtelser er således optaget til 22 % i nærværende årsrapport.

6 Butikcentre (koncern)	Bruun's	Field's	Bryggen,	I alt
	Galleri	Copenhagen	Vejle	
Akkumuleret anskaffelsessum 1. januar	1.149.671	3.274.257	590.034	5.013.962
Årets tilgang	9.714	8.697	3.127	21.538
Akkumuleret anskaffelsessum 31. december	1.159.385	3.282.954	593.161	5.035.500
Akkumulerede værdireguleringer 1. januar	1.164.799	183.631	28.355	1.376.785
Årets værdireguleringer	44.941	191.819	-2.679	234.081
Akkumulerede værdireguleringer 31. december	1.209.740	375.450	25.676	1.610.866
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.369.125	3.658.404	618.837	6.646.366
Af den samlede anskaffelsessum udgør renter	61.458	34.416	15.811	111.685

Beregning af dagsværdi sker med udgangspunkt i en Discounted Cash Flow model, som tager udgangspunkt i prognoser for de fremtidige netto kontantstrømme, som butikscetret forventer at generere. Denne dagsværdimodel er i 2013 yderligere forfinet, hvorfor der fremadrettet oplyses både Exit Cap Rate og Discount Rate, mod tidligere alene et samlet Afkastkrav. Exit Cap Rate svarer til afkastkrav for et "normal år", anvendt til beregning af terminalværdi (baseret på 10. års estimerede cash flow), og Discount Rate svarer til Diskonteringsfaktor anvendt til beregning af nutidsværdien af de fremtidige cash flows. For yderligere oplysninger om forventninger til fremtiden henvises til ledelsesberetningen. Grundlaget for værdiberegningen er butikscetrets nettodriftsresultat (cashflow). Der er indhentet ekstern vurdering af dagsværdien.

NOTER

6 Butikcentre (koncern) (fortsat)

Afkastkravene fastsættes for butikscentret med udgangspunkt i en langsigtet, risikofri, nominal rente med tillæg af en risikojustering. Risikojusteringen foretages ud fra en vurdering af geografiske forhold, beliggenhed, butikscentrets standard og performance samt lejernes soliditet.

Ved beregningen af dagsværdien er der anvendt en Exit Cap Rate for Bruun's Galleri på 5,25 %, Bryggen 6,25 % og Field's på 6,0 %, samt en Discount Rate for Bruun's Galleri på 7,0 %, Bryggen på 8,5 % og Field's på 8,0 %. Exit Cap Rate er uændret i forhold til 2012, mens Discount Rates er forbedret i forhold til 2012 ved en nedsættelse for Bruun's Galleri fra 7,25 % og Field's fra 8 %. For Bryggen er både Exit Cap Rate og Discount Rate uændret i forhold til 2012.

Ved værdifastsættelsen er endvidere lagt følgende væsentlige forudsætninger til grund:

- a) Værdien af lejerbetalte afskrivninger er beregnet som nutidsværdien af den kendte, fremtidige betalingsstrøm.
- b) Der indgår ikke-realiserede lejepotentialer ved værdiansættelsen. Disse lejepotentialer vil blive realiseret, når aftalevilkår og markedssituationen muliggør dette.
- c) Ved kalkulationen er forudsat en inflationsregulering i budgetperioden på 2,0 % p.a.
- d) DCF modellen tager hensyn til værdielementerne af forudbetalt leje og deposita.
- e) Tomgang er indregnet med aktuel tomgang, justeret for forventede, realistiske udlejninger i de følgende 3 år. Herefter er indregnet en vurderet generel tomgang med tilhørende omkostninger i den resterende budgetperiode.
- f) Der er taget hensyn til bevilgede projekter i form af nødvendige investeringer og afkast heraf.

NOTER

Note

7 Projektomkostninger (koncern)	2013	2012
Projektomkostninger 1. januar	800.760	746.698
Årets tilgang	39.821	54.062
Projektomkostninger 31. december	840.581	800.760
Nedskrivning 1. januar	-236.566	-220.368
Årets nedskrivning	-12.021	-16.198
Nedskrivning 31. december	-248.587	-236.566
Regnskabsmæssig værdi 31. december	591.994	564.194
Af de samlede projektomkostninger udgør renter	65.114	54.125
8 Materielle anlægsaktiver (koncern)	Driftsmat. og inv.	Indretn. lokaler
Akkumuleret anskaffelsessum 1. januar	25.200	3.559
Årets tilgang	2.072	0
Årets afgang til anskaffelsessum	-3.148	0
Akkumuleret anskaffelsessum 31. december	24.124	3.559
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	17.325	3.385
Årets afskrivninger	2.837	43
Afskrivninger på afhændede aktiver	-2.140	0
Akkumulerede afskrivninger 31. december	18.022	3.428
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.102	131
Regnskabsmæssig værdi primo	7.875	174

NOTER

Note

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Selskab	Andel	Årets resultat	
		efter skat	Egenkapital
Steen & Strøm Danmark A/S, København	100%	4.409	44.431
Fields Ejer I A/S, København	100%	125.458	220.315
Fields Ejer II A/S, København	100%	126.454	394.225
Bruun's Galleri A/S, København	100%	159.472	1.320.103
Bryggen, Vejle A/S, København	100%	10.346	51.159
Steen & Strøm CenterDrift A/S, København	100%	15	3.266
Steen & Strøm CenterService A/S, København	100%	-183	8.054
VIVA, Odense A/S, København	100%	192	25.820
Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S, København	100%	5	563
I alt		426.168	2.067.936
			2013
Akkumuleret anskaffelsessum 1. januar			362.890
Årets afgang			-10.000
Akkumuleret anskaffelsessum 31. december			352.890
Akkumulerede værdireguleringer 1. januar			1.269.329
Årets resultat i tilknyttede virksomheder			426.168
Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter			29.587
Årets afgang			-10.038
Akkumulerede værdireguleringer 31. december			1.715.046
Bogført værdi 31. december			2.067.936
Årets afgang specificeres som følger:			
Projektselskabet af 10.04.01 ApS, København	100%	26	2.589
Entreprenørselskabet af 10.04.01 P/S, København	98,75%	223	17.449
			20.038

NOTER

Note

	2013	2012
10 Igangværende arbejder for fremmed regning		
Salgsværdi af udførte arbejder	7.850	4.778
Foretagne acontofaktureringer	-1.859	-1.421
	5.991	3.357
Nettoværdien er indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning	6.002	3.463
Modtagne forudbetalinger fra kunder	-11	-106
	5.991	3.357

	Koncern		Moderselskab	
	2013	2012	2013	2012
11 Udskudt skat / skatteaktiv				
Saldo 1. januar	538.814	459.710	-4.241	-117.445
Årets regulering af udskudt skat	104.703	86.679	868	119.643
Udskudt skat af egenkapitalbevægelser	0	-3.835	0	0
Regulering af udskudt skat, ny skattesats*	-63.671	0	746	0
Regulering af udskudt skat, tidligere år	-8.230	-3.740	-1.976	-6.439
Saldo 31. december	571.616	538.814	-4.603	-4.241
Skatteafstemning:				
Resultat før skat	448.090	351.697		
Ej fradragsberettigede omkostninger	70	74		
Skattepligtig indkomst	448.160	351.771		
25% heraf	112.040	87.943		
Regulering af udskudt skat, ny skattesats*	-63.671	0		
Udvikling i midlertidige forskelle, ny skattesats*	-14.281	0		
Regulering af skat, tidligere år	-383	3.743		
Regulering udskudt skat, tidligere år	-8.230	-3.740		
	25.475	87.946		
Skat ifølge resultatopgørelse	25.475	87.946		

* Skattesatsen nedsættes gradvist fra 25 % til 22 % i perioden 2013-2016. Det er vurderet, at udskudte skatteforpligtelser i det væsentligste ikke realiseres før efter denne periode. Udskudte skatteforpligtelser er således optaget til 22 % i nærværende årsrapport.

NOTER

	Koncern		Moder	
	2013	2012	2013	2012
12 Egenkapital				
Selskabskapital				
Saldo 1. januar	110.000	110.000	110.000	110.000
Saldo 31. december	110.000	110.000	110.000	110.000
Ingen kapitalforhøjelser i perioden 2009-2013.				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode				
Saldo 1. januar	0	0	1.269.329	1.022.460
Overført fra resultatdisponering	0	0	426.168	258.375
Afgang, opløste selskaber	0	0	-10.038	0
Øvrige egenkapitalbevægelser i tilkn. virk.	0	0	29.587	-11.506
Saldo 31. december	0	0	1.715.046	1.269.329
Overført resultat				
Saldo 1. januar	2.713.275	2.461.030	1.443.946	1.438.570
Årets regulering, afledte finansielle instr.	29.587	-11.506	0	0
Afgang, opløste selskaber	0	0	10.038	0
Overført af årets resultat	422.615	263.751	-3.553	5.376
Saldo 31. december	3.165.477	2.713.275	1.450.431	1.443.946
Egenkapital i alt	3.275.477	2.823.275	3.275.477	2.823.275

NOTER

Note

13 Langfristede gældsforpligtelser	Koncern		Modervirksomhed	
	2013	2012	2013	2012
Forfald mellem 1 og 5 år	536.161	493.379	0	0
Forfald efter 5 år	3.228.180	3.400.086	0	0
I alt	3.764.341	3.893.465	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld udgør:				
Kreditinstitutter	88.903	35.977	0	0
I alt	88.903	35.977	0	0
14 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Lovpligtig revision	340	364	18	26
Andre erklæringsopgaver	90	185	0	0
Øvrige opgaver	191	195	0	0
I alt	621	744	18	26

15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.

Moderselskabet:

Selskabet indgår i en fælles momsregistrering med Steen & Strøm Danmark A/S og hæfter derfor for det samlede momstilsvær.

Selskabet er selvskyldnerkautionist overfor lån optaget af henholdsvis Bruun's Galleri A/S og Bryggen, Vejle A/S. Den samlede forpligtelse udgør mio. kr. 1.431.

Steen & Strøm Holding A/S indestår som selvskyldnerkautionist overfor alle forpligtelser i relation til den af Bryggen, Vejle A/S indgåede grundlejeaftale.

Selskabet er administrator for sambeskatning med selskabets skattepligtige datterselskaber. De sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for den samlede skatteforpligtelse.

Koncernen:

Driften af butikcentre indebærer, at der er indgået leveringsaftaler, med kortere eller længere varighed, med leverandører til centrenes serviceudgifter. Disse udgifter dækkes af lejerne i centrene, men den juridiske forpligtelse overfor leverandørerne påhviler det respektive ejerselskab. Forpligtelsen varierer over året og er afhængig af aktuelle opgaver og leverandører.

NOTER

15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv. (fortsat)

Bryggen, Vejle A/S har forpligtet sig ved en grundlejeaftale med udløb i år 2105. Forpligtelsen i henhold til denne aftale udgør årligt ca. t.kr. 6.000. I henhold til lejeaftalen har Bryggen, Vejle A/S i år 2075 ret til at købe grunden til markedsværdien.

Steen & Strøm Holding A/S har pr. 1. juli 2013 indgået aftale om håndpantsettning til sikkerhed for lån optaget i Bryggen, Vejle A/S. Pantet udgør til en hver tid indestående på en dertil dedikeret bankkonto, dog max mio. kr. 250. Pantet frigives pr. 30. december 2014.

I butikcentre indgår aktiver med en bogført værdi på mio. kr. 6.646, der er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, der pr. 31. december udgør mio. kr. 3.798.

16 Nærtstående parter

Steen & Strøm Holding A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Klepierre Group S.A., Paris, Frankrig, der er ultimativt moderselskab
Steen & Strøm AS, Støperigata 1, 0118 Oslo, Norge, der er hovedaktionær.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

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

Transaktioner med nærtstående parter:

Transaktionerne med Steen & Strøm AS har omfattet levering til selskabet af ledelsesmæssige, administrative og tekniske ydelser samt vederlag for brug af varemærke. Endvidere har Steen & Strøm AS i Norge forestået finansiering af selskabet, herunder afgivet garanti overfor specifikke kreditinstitutter.

NOTER

Ejerforhold:

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende alle stemmerne samt hele aktiekapitalen:

Steen & Strøm AS
 Støperigata 1
 0118 Oslo
 Norge

Selskabet og dets dattervirksomheder indgår i koncernregnskaberne for Klépière S.A samt Steen & Strøm AS. Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.

17 Pengestrømsopgørelse - Ændring i driftskapital	Koncern	
	2013	2012
Ændring i tilgodehavender fra salg m.v.	21.927	6.170
Ændring i anden gæld m.v.	3.759	19.703
Øvrige reguleringer	-2.612	-2.309
I alt	23.074	23.564