
Steen & Strøm Holding A/S

CVR-nr. 19 95 03 01

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2015

Dirigent

Björn Albrekt

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	
Seleksopslysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8-16
Koncern- og årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	17-24
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	25
Balance pr. 31. december	26-27
Egenkapitalopgørelse	28
Pengestrømsopgørelse	29
Noter	30-39

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for Steen & Strøm Holding A/S.

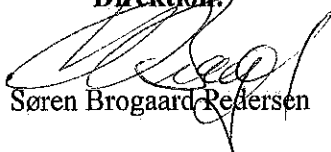
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

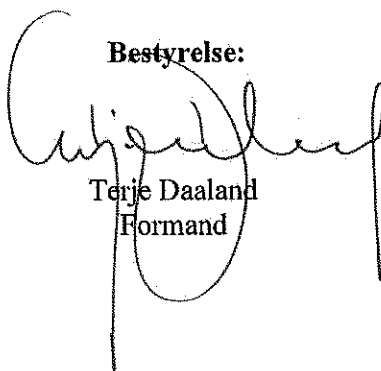
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juli 2015

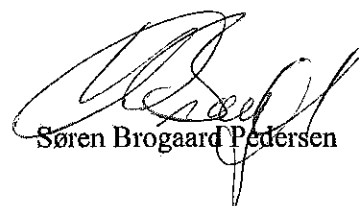
Direktion:


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 2014, 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 2014 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE 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.

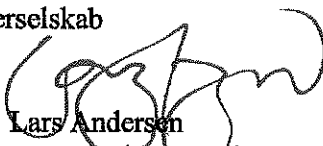
Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet.

København, den 1. juli 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor


Lars Andersen
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: 01.01.2014 – 31.12.2014 (18. regnskabsår)

Bestyrelse

Terje Daaland (formand)
Bjørn Tjaum
Søren Brogaard Pedersen

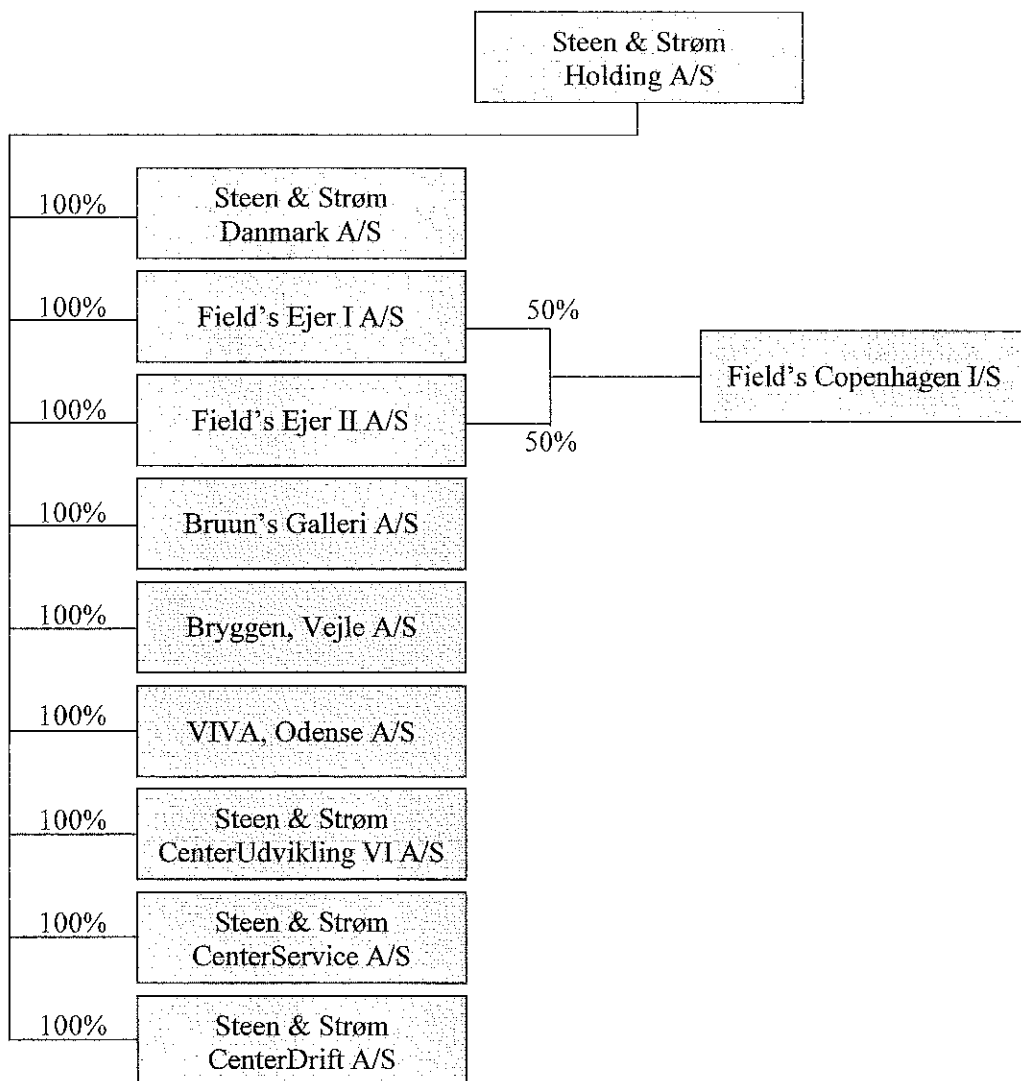
Direktion

Søren Brogaard Pedersen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

KONCERNOVERSIGT



HOVED- OG NØGLETAL (KONCERN)

	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.	2010 t.kr.
Resultatopgørelsen					
Indtægter fra management og udvikling	72.135	75.429	86.261	91.772	90.786
Indtægter fra management og udvikling, brutto*	87.404	89.287	98.893	99.823	96.260
Indtægter fra udlejning af shoppingcentre	516.490	518.788	539.063	499.856	480.473
Værdiregulering af shoppingcentre	221.333	234.081	223.402	56.338	83.765
Nedskrivning af projektomkostninger / tilbageførsel af nedskrivninger af projektomkostninger	8.296	-12.021	-16.198	-17.936	-15.752
Resultat af primær drift	531.927	513.664	513.553	303.720	309.192
Resultatandele i tilkn. og ass. virksomheder	0	0	0	0	2.263
Finansielle poster, netto	-49.963	-65.574	-161.856	-108.443	-81.086
Resultat efter finansielle poster	481.964	448.090	351.697	195.277	230.369
Årets resultat	375.225	422.615	263.751	146.445	175.268
Balancen					
Shoppingcentre	6.984.400	6.646.366	6.390.747	6.139.036	6.074.384
Projektomkostninger	606.165	591.994	564.194	526.330	272.000
Shoppingcentre i alt	7.590.565	7.238.360	6.954.941	6.665.366	6.346.384
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	122.826	63.431	85.110	283.119	67.841
Balancesum	7.725.661	7.825.244	7.452.128	7.045.332	6.850.142
Egenkapital	3.489.112	3.275.477	2.823.275	2.571.030	2.436.960
Langfristede gældsforpligtelser	3.051.395	3.764.341	3.893.465	3.868.540	3.888.368
Kortfristede gældsforpligtelser	511.575	213.810	196.574	146.052	109.109
Nøgletal:					
Afkastningsgrad	6,9	6,6	6,9	4,3	4,5
Soliditetsgrad	45,2	41,9	37,9	36,5	35,6
Egenkapitalforrentning (%)	11,1	12,9	9,3	5,7	7,2
Antal heltidsansatte	142	154	159	163	168

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Koncernen indgår i den norske Steen & Strøm-koncern. Denne koncern fremstår i dag som Skandinaviens ledende virksomhed, hvis forretningsområder omfatter management, udvikling samt ejerskab af shoppingcentre. Steen & Strøm koncernen ejes af den hollandske pensionsfond ABP og den franske operatør, Klépierre. Ejerforholdet af koncernen er henholdsvis 43,9% for ABP og 56,1% for Klépierre.

Managementaktiviteten omfatter en full service management aktivitet med fokus på værdiskabelse af shoppingcentre gennem markedsføring, effektiv drift og udvikling. Dette for såvel centre i egen portefølje, som porteføljen i management for Danica Pension.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Managementporteføljen omfatter 16 shoppingcentre med et udlejningsareal på cirka 430.000 m² butiksareal. 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. 7,3. Den portefølje af centre, der administreres for Danica Pension, har en samlet aktuel værdi på ca. mia. kr. 9,7. Managementarbejdet har været gennemført med et tilfredsstillende resultat for porteføljeejerne. For detaljer vedrørende koncernens egne centre henvises der herom til regnskaberne for datterselskaberne.

Vedrørende udviklingsarbejderne er der i 2014 arbejdet med udvikling af de byggeretter (kontor og biograf), der er beliggende i tæt tilknytning til shoppingcentret Field's og som ejes af Field's Copenhagen I/S, ligesom der arbejdes med projektudformninger for en mulig udvidelse af salgsarealet i Bruun's Galleri i Aarhus. For Danica Pension har særlige opgaver vedrørt assistance med udvikling af et større areal i VestsjællandsCentret, samt mindre ombygningsarbejder, opdateringsprojekter og større tekniske vedligeholdelsesarbejder i de øvrige centre.

LEDELSESBERETNING

Bruun's Galleri har for første gang længe oplevet et fald i besøg og omsætning. Årsagen skal primært findes i en række omfattende anlægsarbejder ved væsentlige adgangsveje til centret. Derudover er centeret i 2014 også påvirket af et unormalt antal opsigelser, blandt andet som følge af konkurer i nogle landsdækkende kæder. Besøgstallet i 2014 er på 10,3 millioner gæster, og centeret er således stadig Danmarks mest besøgte. 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 detailhandelsareal med ca. 10.000 m². Dette projektarbejde, der indgår som en del af et større projekt (70.000 m²) for midtbyen i Aarhus, er stadig i den planlæggende fase. Der er udarbejdet en helhedsplan for området, men projektstart afventer indgåelse af de nødvendige aftaler imellem de berørte parter og endelig afklaring af projektdetaljer.

Bryggen's besøgstal steg i 2014 med 2 %, hvilket også var stigningen i 2013. Dog er omsætningen på samme niveau som året før, mod et fald i 2013 på 3 %. Centret har oplevet et lille fald i antallet af åbne butikker som følge af konkurer samt nedskæringer i nogle kædekoncepter. Like-for-like (butikker åbne i begge perioder) kunne konstateres en lille fremgang på 1 %. Det skal endvidere bemærkes, at der er stor forskel på udviklingen i de forskellige områder samt koncepter i centret. Der er brancher, der oplever en fornuftig fremgang, hvor andre oplever en negativ trend. Der er således stadig interesse for etablering i centret og således en positiv udlejningsaktivitet. Selv om udlejningsaktiviteten er positiv, så dikterer markedet for både nye og eksisterende lejere ekstraordinære udgifter til indslusningsrabatter og markedsføring, hvilket påvirker centrets resultat negativt.

Field's har i 2014 fortsat den positive udvikling. Detailomsætningen i centret er øget med 4 % i forhold til 2013 mod 1 % stigning i 2013. Kundetallet er øget med 1 % mod 10 % i 2013, og det samlede kundetal er således omkring 7,5 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 meget konkurrencedygtige åbningstider på både hverdage og lørdage/søndage. Der har været en del aktivitet på udlejningssiden resulterende i enten gennemførte udlejninger eller med fortsatte lejerdrøftelser til følge. Derudover er byggeriet af tilbygning med bl.a. en biograf i sammenhæng med Field's i gang med åbning af biograf den 13. august 2015. Med denne udvidelse samt den igangværende udlejningsaktivitet og centrets fortsatte positive udvikling, forventes antallet af ny- og genudlejninger væsentligt øget i 2015.

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. Udover at vi er uenige i klagenævnets vurdering af byggetilladelsen, er vi også af den opfattelse, at De Samvirkende Købmænd ikke er klageberettiget i sagen. På dette grundlag har vi valgt at indbringe sagen for domstolens vurdering i december 2014. De pågældende ombygningsarbejder afventer, at der foreligger en endelig og ubetinget byggetilladelse.

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 shoppingcentre og projektkomkostninger samt dagsværdiregulering af gæld blev t.kr. 241.734. Det udgør en stigning på t.kr. 36.450 sammenlignet med 2013, og er desuden tilsvarende bedre, end de forventninger, der blev tilkendegivet til året i seneste årsrapport. Årsagen hertil er både en forbedring af virksomhedens driftsområder samt lavere finansieringsomkostninger som følge af udløbet af nogle rentesikringsaftaler.

Egenkapitalen ved årets udgang udgør t.kr. 3.489.112.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet 2014.

Forventet udvikling

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

Koncernens management-aktivitet vil dog blive reduceret i 2015, idet Danica Pension har valgt at opsiges managementaftalen for deres 13 centre pr. 30. juni 2015. Overdragelse til anden manager sker i overensstemmelse med Virksomhedsoverdragelsesloven, og alle medarbejdere beskæftiget ved de respektive centre, vil følge med centrene til den nye forvalter. Efter overdragelsen forventes management organisationen at udgøre omkring 30 medarbejdere eller mindre end halvdelen af staben ultimo 2014. Arbejdet med løbende tilpasning af organisering af medarbejdere og opgavefunktioner vil pågå fra sommeren 2015. Ophøret af managementopgaven har således ingen indflydelse på 2014, og det forventes ikke at få væsentlig indflydelse på koncernens samlede, finansielle resultat i de kommende år.

For 2015 forventes således med baggrund i de igangværende aktiviteter og den planlagte forretningsudvikling et resultat før skat og værdireguleringer i niveauet mio. kr. 250.

Videnressourcer

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

LEDELSESBERETNING

samarbejde med moderselskabet og øvrige koncernselskaber. I 2014 har organisationen implementeret ERP-systemet, SAP. Systemet skal medvirke til en øget automatisering samt strømlinede arbejdsgange på tværs af den europæiske organisation og således medvirke til en optimering af koncernens processer.

Videreudvikling samt implementering af yderligere moduler i ERP-systemet pågår stadig, og det forventes, at dette arbejde fortsætter hele 2015.

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

Koncernen er underlagt de generelle risici, der er forbundet med hovedaktiviteterne. Disse er alle relateret til drift af shoppingcentre 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, hvilket er tilfældet fra 2015 jf. ovenfor.

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

Egne centre finansieres delvis via fremmedfinansiering. Denne finansiering består af rentetilpasningslån med varierende frekvens for rentetilpasning (fra hvert ½ til hvert 5. år). I denne forbindelse er der indgået rentesikringsaftaler for ca. 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 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 førende indenfor shoppingcenter branchen. Rapporten 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/sustainable-development/> og <http://www.klepierre.com/en/publication-of-the-2014-annual-report-discover-the-klepierre-experience/>.

LEDELSESBERETNING

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 2014.

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

LEDELSESBERETNING

Eksternt miljø

Steen & Strøm koncernen er ISO 14001 certificeret og har desuden i 2014 deltaget i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB og her opnået rating som verdens bedste shoppingcenteroperatør indenfor bæredygtighed. Se 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 for 2014 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.

Energiforbrug i centrenes fællesarealer skal reduceres med 12 % fra 2010 til 2015. I 2014 har vi installeret energibesparende foranstaltninger som LED-lys og optimeret tidsstyring af ventilation og varme samt installeret solceller på 7 centre. I 2014 har vi således nået målet ved en besparelse på 12% af energiforbruget og 21% af varmemeforbruget på tværs af porteføljen.

Indenfor affaldshåndtering er målsætningen en genanvendelsesprocent på 75 % inden udgangen af 2015 og minimum 18 affaldsfraktioner på hvert center. I 2014 var genanvendelsesprocenten 42 % i gennemsnit for centrene. For at nå målsætningen om en genanvendelsesprocent på 75 % er der i 2014 blevet indført sortering af organisk affald til bioforgasning i et center (pilot) og planen er at implementere sortering af organisk affald i de øvrige centre i forår/sommer 2015. Yderligere tiltag for at forbedre genanvendelsesgraden er fortsat dialog med lejerne og udlevering af affaldsmateriel til 40 % af butikkerne i 2015.

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 %. Vi har fortsat fokus på dette område og vil i 2015 opsætte vandmålere i udvalgte cafeer og restauranter for at minimere vandspild.

Medarbejdere og arbejdsmiljø

Steen & Strøms vigtigste ressource er medarbejderne. Koncernen ønsker at fremme et sundt og vel fungerende 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.

LEDELSESBERETNING

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 koncernens administrationsselskaber, Steen & Strøm Danmark A/S og Steen & Strøm CenterDrift 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 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.

Der er ikke foretaget ændringer i bestyrelsens sammensætning i 2014.

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 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 medarbejderes 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 ledelsespos-ter 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 tilbyder et omfattende efteruddannelsesprogram for potentielle lederemner, ligesom det overvejes at etablere en mentor-ordning for såvel mandlige som kvindelige lederemner, hvor mere erfarne ledere understøtter lederemnernes fortsatte positive udvikling.

Resultater

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

På funktionsdirektør niveau er der tiltrådt ny økonomidirektør i 2014. Således er der pr. 31.12.2014 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. Målsætningen er ikke opfyldt, da der i forbindelse med ansættelsesprocessen ikke er fundet tiltrækkeligt egnede kandidater af det underrepræsenterede køn.

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 shoppingcentre indregnes i resultatopgørelsen i takt med udførelse af ydelserne, som løbende overgår til køber. Indtægter indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

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 shoppingcentre

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, shoppingcentre

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med P-anlæg, ejerbetalte omkostninger i forbindelse med driften af shoppingcentrene, 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 administrati-
onsselskab 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

Shoppingcentre

Første indregning af shoppingcentre 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 shoppingcentre i form af projekter omfattende forbedringer, omstruktureringer, tilbygninger mv. Denne tilgang sker ligeledes til kostpris og tillægges således centre-nes samlede anskaffelsessum.

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

Projektomkostninger

Projektomkostninger omfatter kostpris for forprojekter samt shoppingcentre 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	= $\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Moderselskabets gennemsnitlige egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	
	Indtægter fra management og udvikling	72.135	75.429	0	0
	Indtægter fra udlejning af shoppingcentre	516.490	518.788	0	0
6	Værdiregulering af shoppingcentre	221.333	234.081	0	0
14	Andre eksterne omkostninger	-20.107	-28.602	-12.559	-14.718
	Ejendomsomkostninger, shoppingcentre	-193.197	-196.946	0	0
	Bruttofortjeneste	596.654	602.750	-12.559	-14.718
1	Personaleomkostninger	-71.342	-74.569	0	0
	Driftsresultat før afskrivninger	525.312	528.181	-12.559	-14.718
2	Af- og nedskrivninger	6.615	-14.517	0	0
	Resultat af primær drift	531.927	513.664	-12.559	-14.718
3	Resultatandele i tilknyttede virksomheder	0	0	362.708	426.168
4	Finansielle poster, netto	-49.963	-65.574	12.937	10.815
	Resultat før skat	481.964	448.090	363.086	422.265
5	Skat af årets resultat	-106.739	-25.475	12.139	350
	ÅRETS RESULTAT	375.225	422.615	375.225	422.615

Forslag til resultatdisponering

Nettoopskrivning efter indre værdis metode	362.708
Overført resultat	12.517
I alt	375.225

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	
AKTIVER					
6	Shoppingcentre	6.984.400	6.646.366	0	0
7	Projektomkostninger	606.165	591.994	0	0
8	Driftsmateriel og inventar	644	6.102	0	0
8	Indretning af lejede lokaler	90	131	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.591.299</u>	<u>7.244.593</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
9	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	2.189.054	2.067.936
11	Udskudt skatteaktiv	0	0	17.398	4.603
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.206.452</u>	<u>2.072.539</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.591.299</u>	<u>7.244.593</u>	<u>2.206.452</u>	<u>2.072.539</u>
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	16.653	10.149	0	0
10	Igangværende arbejder for fremmed regning	2.982	6.002	0	0
	Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	0	211.708	1.257.117	1.473.003
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0	358	0
	Andre tilgodehavender	36.806	18.054	0	0
	Tilgodehavender i alt	<u>56.441</u>	<u>245.913</u>	<u>1.257.475</u>	<u>1.473.003</u>
	Likvide beholdninger	<u>77.921</u>	<u>334.738</u>	<u>25.642</u>	<u>271.334</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>134.362</u>	<u>580.651</u>	<u>1.283.117</u>	<u>1.744.337</u>
	AKTIVER I ALT	<u>7.725.661</u>	<u>7.825.244</u>	<u>3.489.569</u>	<u>3.816.876</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
PASSIVER				
Selskabskapital	110.000	110.000	110.000	110.000
Reserve; nettoopskriv. efter indre værdis metode	0	0	1.836.164	1.715.046
Overført resultat	3.379.112	3.165.477	1.542.948	1.450.431
12 Egenkapital i alt	3.489.112	3.275.477	3.489.112	3.275.477
11 Udskudt skatteforpligtelse	673.579	571.616	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	673.579	571.616	0	0
Kreditinstitutter	2.980.084	3.693.651	0	0
Modtagne deposita	71.311	70.690	0	0
13 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.051.395	3.764.341	0	0
13 Kortfristet del af langfristet gæld	67.675	88.903	0	0
Gæld til pengeinstitutter	300.000	0	0	0
10 Modtagne forudbetalinger fra kunder	125	11	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	477	0	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	536.557
Skyldig skat	0	3.800	0	3.800
Anden gæld	143.298	121.096	457	1.042
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	511.575	213.810	457	541.399
Gældsforpligtelser i alt	3.562.970	3.978.151	457	541.399
PASSIVER I ALT	7.725.661	7.825.244	3.489.569	3.816.876

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	3.165.477	3.275.477
Overført af årets resultat	0	0	375.225	375.225
Regulering af afledte finansielle instr.	0	0	-11.590	-11.590
Udbetalt udbytte til moderselskab	0	0	-150.000	-150.000
Egenkapital pr. 31. december	110.000	0	3.379.112	3.489.112

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	1.715.046	1.450.431	3.275.477
Overført af årets resultat	0	362.708	12.517	375.225
Øvrige egenkapitalbevægelser i tilknyt. virk	0	-11.590	0	-11.590
Modtaget udbytter fra datterselskaber	0	-230.000	230.000	0
Udbetalt udbytte til moderselskab	0	0	-150.000	-150.000
Egenkapital pr. 31. december	110.000	1.836.164	1.542.948	3.489.112

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Note	Koncern	
	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Resultat af primær drift	531.927	513.664
6 Værdireguleringer af shoppingcentre	-221.333	-234.081
2 Af- og nedskrivninger	-6.615	14.517
17 Ændring i arbejdskapital	-41.443	23.074
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	262.536	317.174
4 Modtagne finansielle indtægter	58.443	16.753
Betalte finansielle omkostninger	-108.406	-103.073
4 Betalt skat		0
Pengestrøm fra ordinær drift	212.573	230.854
Pengestrøm fra driftsaktivitet	212.573	230.854
6 Kontante investeringer i shoppingcentre	-116.701	-21.538
7 Afholdte projektkomkostninger inkl. grundkøb	16.172	-39.821
8 Køb af materielle anlægsaktiver	-250	-2.072
8 Salg af materielle anlægsaktiver	3.855	1.008
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-96.924	-62.423
Ændringer i lån til tilknyttede virksomheder	211.708	-79.347
Låneoptagelse/-omlægning	-150.000	-6.402
Afdrag på prioritetsgæld	-734.795	-48.589
	621	0
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	-672.466	-134.338
Årets pengestrøm	-556.817	34.093
Likvide midler, primo	334.738	300.645
Likvide midler ultimo	-222.079	334.738
Likvider består af:		
Likvider	77.921	334.738
Kort gæld	-300.000	0
Likvide midler ultimo	-222.079	334.738

NOTER

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2014	2013	2014	2013
1 Personaleomkostninger				
Lønninger og gager m.v.	74.992	77.317	0	0
Pensionsbidrag	4.373	4.563	0	0
Udgifter til social sikring	460	388	0	0
Aktiverede lønomkostninger	-8.483	-7.699		
I alt	71.342	74.569	0	0
Gns. antal fuldtidsbeskæftigede medarb.	142	154	0	0
<i>Under henvisning til årsregnskabslovens §98b, stk. 3 oplyses vederlag til bestyrelse og direktion ikke.</i>				
2 Af- og nedskrivninger				
Tilbageførsel af nedskriv. af projektomk. jf. note 7	-8.296	0	0	0
Nedskrivning af projektomk. jf. note 7	0	12.021	0	0
Afskrivninger på mat. anlægsaktiver jf. note 8	1.894	2.880	0	0
Afskrivninger overført til serviceregnskab	-214	-331	0	0
Nettogevinst ved salg af anlægsaktiver	1	-53	0	0
I alt	-6.615	14.517	0	0
3 Resultatandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
Andel af tilkn. virksomheders resultat	0	0	362.708	426.168
I alt tilknyttede virksomheder	0	0	362.708	426.168
4 Finansielle poster				
Finansielle indtægter				
Renteindtægter og valutakursgevinster	4.381	11.006	1.091	919
Dagsværdiregulering af gæld	16.352	20.746	0	0
Renter fra tilknyttede virksomheder	27.707	23.604	19.776	16.751
Aktiveret renter	10.003	3.563	0	0
I alt	58.443	58.919	20.867	17.670
Finansielle omkostninger				
Renteudgifter og valutakurstab	-75.656	-103.073	0	0
Dagsværdiregulering af gæld	-5.751	0	0	0
Renter til tilknyttede virksomheder	-26.999	-21.420	-7.930	-6.855
I alt	-108.406	-124.493	-7.930	-6.855
Finansielle poster, netto	-49.963	-65.574	12.937	10.815

NOTER

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2014	2013	2014	2013
5 Skat				
Beregnet skat af årets resultat (sambeskatning)	-3.761	6.943	332	1.970
Regulering af skat, tidligere år	-1.015	384	-988	-1.976
Regulering af udskudt skat, ny skattesats*	0	63.671	0	-746
Regulering af udskudt skat	-102.678	-104.703	11.927	-868
Årets skat i ophørte datterselskaber	0	0	0	-6
Regulering af udskudt skat, tidligere år	715	8.230	868	1.976
I alt	-106.739	-25.475	12.139	350

* Skattesatsen nedsættes gradvist fra 24,5 % til 22 % i perioden 2014-2016. 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 Shoppingcentre (koncern)	Bruun's	Field's	Bryggen,	I alt
	Galleri	Copenhagen	Vejle	
Akkumuleret anskaffelsessum 1. januar	1.159.385	3.282.954	593.161	5.035.500
Reklassifikation fra projekter	2.113	14.059	0	16.172
Årets tilgang	9.105	87.388	4.036	100.529
Akkumuleret anskaffelsessum 31. december	1.170.603	3.384.401	597.197	5.152.201
Akkumulerede værdireguleringer 1. januar	1.209.740	375.450	25.676	1.610.866
Årets værdireguleringer	14.041	269.407	-62.115	221.333
Akkumulerede værdireguleringer 31. december	1.223.781	644.857	-36.439	1.832.199
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.394.384	4.029.258	560.758	6.984.400
Af den samlede anskaffelsessum udgør renter	61.458	40.559	15.811	117.828

Beregning af dagsværdi sker med udgangspunkt i en Discounted Cash Flow model, som tager udgangspunkt i prognoser for de fremtidige netto pengestrømme, som shoppingcentret forventer at generere. Disse kapitaliseres ved hjælp af 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 og normaliserede cash flow), og Discount Rate svarer til Diskonteringsfaktor anvendt til beregning af nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme.

For yderligere oplysninger om forventninger til fremtiden henvises til ledelsesberetningen. Grundlaget for værdiberegningen er shoppingcentrets nettodriftsresultat (pengestrømme fra udlejningsejendom). Der er indhentet eksternt vurdering af dagsværdien.

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

NOTER

6 Shoppingcentre (koncern) (fortsat)

Ved beregningen af dagsværdien er der anvendt en Exit Cap Rate for Bruun's Galleri på 5,0 %, Bryggen 6,25 % og Field's på 5,5 %, samt en Discount Rate for Bruun's Galleri på 7,25 %, Bryggen på 9,0 % og Field's på 7,5 %. Exit Cap Rate er for Bruun's Galleri sænket med 0,25 % i forhold til 2013 som et resultat af den konstante, stabile performance. Exit Cap Rate for Bryggen er uændret i forhold til 2013. Discount Rates er hævet i forhold til 2013 for Bruun's Galleri med 0,25 %, hvilket blandt andet henføres til en øget risiko for tab på tilgodehavender og for Bryggen med 0,5 % grundet den fortsatte usikkerhed omkring udlejning mv. For Field's er Exit Cap Rate reduceret fra 6,0 % i 2013, mens Discount Rate er ligeledes forbedret i forhold til 2013 ved en nedsættelse fra 7,5 %. Ændringerne i disse faktorer begrundes med centrets stabile performance og således mindre usikkerhed for fremtidige pengestrømme.

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)	2014	2013
Projektomkostninger 1. januar	840.581	800.760
Reklassifikation til shoppingcentre	-16.172	0
Årets tilgang	22.047	39.821
Projektomkostninger 31. december	846.456	840.581
Nedskrivning 1. januar	-248.587	-236.566
Årets nedskrivning / tilbageførsel af nedskrivninger	8.296	-12.021
Nedskrivning 31. december	-240.291	-248.587
Regnskabsmæssig værdi 31. december	606.165	591.994
Af de samlede projektomkostninger udgør renter	68.974	65.114
8 Materielle anlægsaktiver (koncern)	Driftsmat. og inv.	Indretn. lokaler
Akkumuleret anskaffelsessum 1. januar	24.124	3.559
Årets tilgang	250	0
Årets afgang til anskaffelsessum	-8.515	0
Akkumuleret anskaffelsessum 31. december	15.859	3.559
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	18.022	3.428
Årets afskrivninger	1.853	41
Afskrivninger på afhændede aktiver	-4.660	0
Akkumulerede afskrivninger 31. december	15.215	3.469
Regnskabsmæssig værdi 31. december	644	90
Regnskabsmæssig værdi primo	6.102	131

NOTER

Note

9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Selskab	Andel	Årets resultat	
		efter skat	Egenkapital
Steen & Strøm Danmark A/S, København	100%	6.460	20.891
Fields Ejer I A/S, København	100%	150.586	374.211
Fields Ejer II A/S, København	100%	151.802	549.336
Bruun's Galleri A/S, København	100%	98.427	1.218.530
Bryggen, Vejle A/S, København	100%	-44.709	-11.759
Steen & Strøm CenterDrift A/S, København	100%	4	3.270
Steen & Strøm CenterService A/S, København	100%	504	8.558
VIVA, Odense A/S, København	100%	-364	25.456
Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S, København	100%	-2	561
I alt		362.708	2.189.054
			2014
Akkumuleret anskaffelsessum 1. januar			352.890
Årets afgang			0
Akkumuleret anskaffelsessum 31. december			352.890
Akkumulerede værdireguleringer 1. januar			1.715.046
Årets resultat i tilknyttede virksomheder			362.708
Værdiregulering af afledte finansielle instrumenter			-11.590
Udbetalte udbytter			-230.000
Akkumulerede værdireguleringer 31. december			1.836.164
Bogført værdi 31. december			2.189.054

NOTER

Note

10 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2014	2013
Salgsværdi af udførte arbejder	4.792	7.850
Foretagne acontofaktureringer	-1.935	-1.859
	<u>2.857</u>	<u>5.991</u>

Nettoværdien er indregnet således i balancen:

Igangværende arbejder for fremmed regning	2.982	6.002
Modtagne forudbetalinger fra kunder	-125	-11
	<u>2.857</u>	<u>5.991</u>

11 Udskudt skat / skatteaktiv

	Koncern		Moderselskab	
	2014	2013	2014	2013
Saldo 1. januar	571.616	538.814	-4.603	-4.241
Årets regulering af udskudt skat	102.678	104.703	-11.927	868
Udskudt skat af egenkapitalbevægelser	0	0	0	0
Regulering af udskudt skat, ny skattesats*	0	-63.671	0	746
Regulering af udskudt skat, tidligere år	-715	-8.230	-868	-1.976
Saldo 31. december	<u>673.579</u>	<u>571.616</u>	<u>-17.398</u>	<u>-4.603</u>

Skatteafstemning:

Resultat før skat	481.964	448.090
Ej fradragsberettigede omkostninger	94	70
Skattepligtig indkomst	<u>482.058</u>	<u>448.160</u>
24,5% heraf	118.104	112.040
Regulering af udskudt skat, ny skattesats*	0	-63.671
Udvikling i midlertidige forskelle, ny skattesats*	-11.665	-14.281
Regulering af skat, tidligere år	1.015	(383)
Regulering udskudt skat, tidligere år	-715	-8.230
	<u>106.739</u>	<u>25.475</u>
Skat ifølge resultatopgørelse	<u>106.739</u>	<u>25.475</u>

* Skattesatsen nedsættes gradvist fra 24,5 % til 22 % i perioden 2014-2016. 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	
	2014	2013	2014	2013
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 2010-2014.				
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode				
Saldo 1. januar	0	0	1.715.046	1.269.329
Overført fra resultatdisponering	0	0	362.708	426.168
Afgang, opløste selskaber	0	0	0	-10.038
Udbetalt udbytte fra datterselskaber	0	0	-230.000	
Øvrige egenkapitalbevægelser i tilkn. virk.	0	0	-11.590	29.587
Saldo 31. december	0	0	1.836.164	1.715.046
Overført resultat				
Saldo 1. januar	3.165.477	2.713.275	1.450.431	1.443.946
Årets regulering, afledte finansielle instr.	-11.590	29.587	0	0
Afgang, opløste selskaber	0	0	0	10.038
Udbetalt udbytte til moderselskab	-150.000	0	-150.000	0
Modtaget udbytter fra datterselskab	0	0	230.000	0
Overført af årets resultat	375.225	422.615	12.517	-3.553
Saldo 31. december	3.379.112	3.165.477	1.542.948	1.450.431
Egenkapital i alt	3.489.112	3.275.477	3.489.112	3.275.477

Aktiekapitalen består af aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf. Aktierne er ikke opdelt i flere klasser.

NOTER

Note

13 Langfristede gældsforpligtelser	Koncern		Modervirksomhed	
	2014	2013	2014	2013
Forfald mellem 1 og 5 år	553.029	536.161	0	0
Forfald efter 5 år	2.498.366	3.228.180	0	0
I alt	3.051.395	3.764.341	0	0
Kortfristet del af langfristet gæld udgør:				
Kreditinstitutter	67.675	88.903	0	0
I alt	67.675	88.903	0	0
14 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor				
Lovpligtig revision af årsregnskabet	336	340	19	18
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	68	90	0	0
Andre ydelser	187	191	24	0
I alt	591	621	43	18

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. 1.030.

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

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. 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.

NOTER

15 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv. (fortsat)

Koncernen:

Driften af shoppingcentre 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.

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. 6.100. I henhold til lejeaftalen har Bryggen, Vejle A/S i år 2075 ret til at købe grunden til markedsværdien.

I shoppingcentre indgår aktiver med en bogført værdi på mio. kr. 6.984, der er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, der pr. 31. december 2014 udgør mio. kr. 3.348.

16 Nærtstående parter

Steen og Strøm Holding A/S' nærtstående parter med bestemmende indflydelse omfatter følgende:

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

16 Nærtstående parter (fortsat)

Ejerforhold:

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

Steen & Strøm AS
Støperigata 1
0118 Oslo
Norge

Koncernforhold:

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 AS, Støperigata 1, 0118 Oslo, Norge

Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.

17 Pengestrømsopgørelse - Ændring i driftskapital

	Koncern	
	2014	2013
Ændring i tilgodehavender fra salg m.v.	-22.236	21.927
Ændring i anden gæld m.v.	-17.631	3.759
Øvrige reguleringer	-1.576	-2.612
I alt	-41.443	23.074