

Steen & Strøm Danmark A/S

Arne Jacobsens Allé 20, 2.
2300 København S

CVR-nr. 19950905

Årsrapport for 2024

28. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. juni 2025

Dan Blume Dolleris
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	11
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	20

Steen & Strøm Danmark A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Steen & Strøm Danmark A/S Arne Jacobsens Allé 20, 2. 2300 København S
	CVR-nr. 19950905
	Stiftelsesdato 15. december 1996
	Hjemsted København
	Regnskabsår 1. januar 2024 - 31. december 2024
Bestyrelse	Kasper Bendixen Bjørn Tjaum Christian Richardt Brewaeys
Direktion	Christian Richardt Brewaeys, Adm. direktør Dan Blume Dolleris
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 Postboks 1600 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Steen & Strøm Danmark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juni 2025

Direktion

Christian Richardt Brewaeyes
Adm. direktør

Dan Blume Dolleris

Bestyrelse

Kasper Bendixen
Formand

Bjørn Tjaum

Christian Richardt Brewaeyes

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Steen & Strøm Danmark A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Steen & Strøm Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- * Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 13. juni 2025

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Brian Schmit Jensen
Statsautoriseret revisor
mne40050

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er management samt udvikling af butikcentre i Danmark.

Udvikling omfatter såvel udvikling af nye butikcentre samt udviklingsarbejder i eksisterende butikcentre. Managementaktiviteten omfatter en full service management aktivitet med fokus på værdiskabelse af shoppingcentre gennem markedsføring, effektiv drift og udvikling.

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på t.kr. 314.101, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på t.kr. 4.320.149, og en egenkapital på t.kr. 3.287.690.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Managementporteføljen omfatter ved årets udgang 3 butikcentre med et udlejningsareal på cirka 140.000 m² butikksareal. De tre centre, der er ejet af Steen & Strøm Danmark koncernen, er Bruun's Galleri, Bryggen og Field's. Disse centre har en samlet aktuel værdi på ca. mia. kr. 7,4 ekskl. projekttrettigheder. Managementarbejdet har været gennemført med et tilfredsstillende resultat for porteføljen. For detaljer vedrørende koncernens centre henvises der herom til regnskaberne for datterselskaberne. Vedrørende udviklingsarbejderne er der i 2024 fortsat arbejdet med udvikling af de byggeretter, der er beliggende i tæt tilknytning til shoppingcentret Field's og som ejes af Field's A/S.

I 2024 bød Bruun's Galleri samlet 11,1 mio. besøgende velkommen. Butikkernes samlede omsætning i centeret steg 5,1% i forhold til 2023. Med sin centrale beliggenhed, p-kapacitet samt et stærkt butiksmiks er Bruun's Galleri fortsat en markant tiltrækningskraft og dominerende position i regionen, og centret står generelt stærkt i hele markedsområdet på trods af et mindre fald i salget som skyldes midlertidig tomgang i 2024.

Bryggens butiksoomsætning steg 6%, drevet af en stigning i antal besøgende på 3% til 2,95 mio. Forbedringen i aktiviteten anses for tilfredsstillende under aktuelle forhold, men arbejdet med at forstærke markedspladsen fortsætter. Handlen i Vejle koncentrerer fortsat i den sydlige ende af byen, hvor Bryggen er placeret og fremtidsudsigterne for centret vurderes således at være gode.

Field's besøgstal steg til 9,25 millioner gæster i 2024. Butikkernes samlede omsætning steg yderligere med 6,7%, og tendensen ses på tværs af sektorer, men ekstraordinært hos vores restauranter og underholdningstilbud, som steg over 20% i gennemsnit i 2023. Dette understreger centerets positionering som et stærkt destinationscenter med et bredt underholdningstilbud og et unikt restaurant og butiksmiks.

Den igangværende sag vedrørende Field's stormagasins udformning, rejst af De Samvirkende Købmænd mod Natur og Miljøklagenævnet resulterede i 2014 i en underkendelse af Københavns Kommunes fornyede byggetilladelse af centrets Stormagasin og i 2016 en underkendelse af vores påstand om, at DSK ikke er klageberettiget. Sagen er således i foråret 2024 forelagt Københavns byret, som 29. april 2024 afsagde dom imod Field's. Vi har følgende appelleret dommen til landsretten, hvorfor forberedelse af sagens videre forløb pågår. De eventuelle, pågældende ombygningsarbejder afventer, at der foreligger en endelig og ubetinget byggetilladelse.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen har den 23. april 2025 truffet beslutning om at yde kontant tilskud på henholdsvis 950.000 t.kr til Bruuns Galleri A/S og 311.000 t.kr til Bryggen Vejle A/S, med henblik på at sikre entydighed omkring selskabets finansielle stilling samt dets fortsatte drift og eksistensgrundlag.

Salget af projektgrunden "VIVA" i Odense blev ikke gennemført som forventet i 2024, men er gennemført efter regnskabsårets afslutning med virkning pr. 28. februar 2025. Salget er gennemført som en selskabshandel ved salg af samtlige kapitalandele i selskabet Viva, Odense A/S. Salget har ikke medført gevinst eller tab.

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

Forventninger til fremtiden

For 2025 forventes samlet et resultat i niveauet mio.kr. -19,5 før af- og nedskrivninger (EBITDA).

Vidensressourcer

Selskabet administreres af specialister ansat i selskabet samt søsterselskaber, i samarbejde med eksterne rådgivere, hvor det vurderes nødvendigt. Steen & Strøm koncernen udvikler løbende relevante trænings- og videndelings-aktiviteter i samarbejde med sin hovedaktionær, Klépierre for at sikre relevant viden og udvikling af både medarbejdere og forretningsdrift.

Miljøforhold

Initiativer vedr. ESG er vigtige strategielementer i Steen & Strøm koncernen samt vores hovedaktionær, Klépierre, for hvilket målsætninger og opfølgning mv. er defineret i vores ESG-strategi, "Act4Good". Act4Good består overordnet af fire områder: "Achieving Net Zero", "Servicing Communities", "Growing People" og "Promoting Sustainable Lifestyles".

En samlet rapport for miljø- og samfundsansvar beskriver virksomhedens engagement til at opfylde målet om at være blandt de førende inden for shopping centre.

Steen & Strøm har, har opdelt den samlede ESG strategi i følgende fokusområder:

1. Steen & Strøm skal udvikle, etablere og drive trygge og sikre shopping centre.
2. Steen & Strøm skal aktivt arbejde for at mindske miljørisici og minimere miljøbelastningen med specielt fokus på energiforbrug, affald, transport og indkøb.
3. Steen & Strøm skal etablere attraktive markedspladser af høj æstetisk kvalitet samt bidrage til en god udvikling i lokalområderne.
4. Steen & Strøm skal samarbejde med lokale organisationer og initiativer.
5. Steen & Strøm skal have fokus på et godt indeklima og universelt udtryk.
6. Steen & Strøm skal arbejde for et godt og engagerende arbejdsmiljø.
7. Steen & Strøm skal arbejde målrettet og langsigtet 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. Steen & Strøm skal udvise åbenhed og engagement samt kommunikere om arbejdet med miljø, både internt og eksternt.
9. Steen & Strøm skal sørge for at lejere, leverandører og samarbejdspartnere kan være med til at tage et fælles miljø- og samfundsansvar.
10. Steen & Strøm vil foretrække at samarbejde med lejere, leverandører og samarbejdspartnere, der påtager sig et miljø- og samfundsansvar.
11. Steen & Strøm skal som arbejdsgiver, skatteyder og indkøber af varer og tjenester bidrage positivt til samfundets økonomiske udvikling.

De efterfølgende oplysninger er en frivillig beskrivelse af de væsentligste indsatsområder og resultater af Steen & Strøms arbejde med samfundsansvar i 2024.

Ledelsesberetning

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

I det følgende har vi beskrevet udvalgte fokusområder og fastlagte mål frem mod 2030, samt allerede opnåede resultater.

Vores mål for hele den skandinaviske portefølje er, at energiforbrug (el, varme mv.) i centrenes fællesarealer skal reduceres til 70kWh/m² fra 2023 til 2030. Vi har de seneste år installeret energibesparende foranstaltninger som LED-lys og optimeret tidsstyring af ventilation og varme og således opnået en reduktion af energiforbruget. Vi gennemfører desuden såkaldte "Energy Boosts" på alle centre 2 gange om året. Et Energy Boost kan bedst beskrives som en energiøvelse der strækker sig over et døgn, hvor centrenes energi- og vandforbrug følges tæt af energikonsulenter, teknikere og driftschefer på centrene. Gennem 2023 har fokus fortsat været at sikre et godt indeklima, samtidig med at vi har haft stort fokus på energiforbruget.

Inden for affaldshåndtering er målsætningen at etablere min. 18 affaldsfraktioner og en genanvendelse på min. 52%. Mål om antal fraktioner er opnået med en fordeling pr. danske centre som er Field's: 26, Bruun's: 23 og Bryggen: 26. I alle tre centre er der nu etableret affaldskværne til det organiske affald, som afleveres på biogasanlæg.

Bæredygtig transport er ligeledes et fokusområde, og alle vores centre tilbyder gode forhold for offentlig transport (beliggenhed), cykliste (rummelig og tilgængelig cykelparkering mv.) samt el-biler (ladestander på alle centre). Senest har vi stillet parkeringspladser til rådighed for delebilsordningen Green mobility i Field's og Bruun's. Der er i de kommende år planlagt etablering af yderligere ladestander.

Alle centre blevet "Breeam In Use" certificeret. Bruun's har i 2022 gennemgået certificeringsproces for "Breeam In Use", version 6. Bryggen og Field's har gennemgået samme proces i 2023.

Som nævnt ovenfor har vi haft fokus på miljø. Dette fokus fortsætter samtidig med at vi nu også retter fokus mod den "sociale" del af ESG Servicing Communities, Growing People og Promoting Sustainable Lifestyles og blandt andet ser frem til et stærkere samarbejde omkring ESG med vores lejere samt lokalområderne.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Selskabet har ingen forsknings- eller udviklingsaktiviteter.

Koncernforhold

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

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling i den senest offentliggjorte årsrapport

Det forventede bruttoresultat for 2024 (meddelt i årsrapporten for 2023), før af- og nedskrivninger, finansiering og skat, var mio. -7,5. Årets bruttoresultatet før af- og nedskrivninger, finansiering og skat, blev mio. kr. -12, hvilket skyldes øget operationelle og administrative omkostninger, samt øget omkostninger til koncernforbudne selskaber.

Risikoforhold

Selskabet er underlagt de generelle risici, der er forbundet med aktiviteten. Disse er alle relateret til butikcentre og dermed indirekte til udviklingen i og konjunkturerne for forbruget samt til inflations- og renteutviklingen. Selskabets strategi er til enhver tid at have tilstrækkelige likvider eller kreditfaciliteter til, at kunne finansiere drift og investeringer i de kommende tre år, i overensstemmelse med selskabets strategiske plan.

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

Renterisici opstår på både kort og mellemlangt sigt på den del af selskabets gæld, der har variabel rente.

Selskabets låneportefølje består i dag primært af variabelt forrentede lån.

Ledelsesberetning

Selskabet anvender forskellige typer af rentederivater til at sikre sig mod udsving som følge af ændringer i renteniveauet, og renterisikoen er dermed reduceret.

Ændringer i valutakurser indebærer både direkte og indirekte finansielle risici for selskabet. Andelen af handel i udenlandsk valuta er dog begrænset, hvorfor risikoen vurderes uden væsentlig betydning for selskabets resultater.

Hoved- og nøgletal

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Hovedtal					
Nettoomsætning	68.096	61.271	57.115	45.083	47.441
Resultat før finansielle poster	-12.717	-8.206	-9.498	-14.687	-11.238
Resultat af finansielle poster	328.783	-505.238	51.123	187.869	-189.472
Årets resultat	314.101	-515.359	47.472	184.290	-189.327
Balancesum	4.320.149	3.979.491	5.095.603	4.947.802	4.716.425
Investering i materielle anlægsaktiver	1.379	1.802	324	1.260	605
Egenkapital	3.287.690	3.010.240	3.572.874	3.406.005	3.182.131
Nøgletal					
Overskudsgrad (%)	-18,68	-13,39	-16,63	-32,58	-23,69
Afkastningsgrad (%)	-0,31	-0,18	-0,19	-0,30	-0,23
Soliditetsgrad (%)	76,10	75,64	70,12	68,84	67,47
Egenkapitalens forrentning (%)	9,97	-15,66	1,36	5,59	-5,74

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger og Nøgletal", bortset fra nøgletallet "Afkastningsgrad" som ikke er defineret i den pågældende anbefaling og vejledning.

Forklaring af nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

Resultatopgørelse

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Nettoomsætning		68.096	61.271
Eksterne omkostninger		-42.700	-31.617
Bruttoresultat		25.396	29.654
Personaleomkostninger	1	-37.460	-37.198
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-653	-662
Driftsresultat		-12.717	-8.206
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		307.207	-522.144
Finansielle indtægter	2	74.117	58.008
Finansielle omkostninger	3	-52.541	-41.102
Resultat før skat		316.066	-513.444
Skat af årets resultat	4	-1.965	-1.915
Årets resultat	5	314.101	-515.359

Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	1.937	1.685
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	7	802	0
Materielle anlægsaktiver		2.739	1.685
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8, 9	2.765.059	2.470.350
Udskudte skatteaktiver	10	130	130
Deposita		356	356
Finansielle anlægsaktiver		2.765.545	2.470.836
Anlægsaktiver		2.768.284	2.472.521
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11	1.530.779	1.487.605
Tilgodehavende selskabsskat		11.651	4.838
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		9.153	13.708
Andre tilgodehavender		98	140
Periodeafgrænsningsposter		184	679
Tilgodehavender		1.551.865	1.506.970
Omsætningsaktiver		1.551.865	1.506.970
Aktiver		4.320.149	3.979.491

Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.185.669	1.890.960
Overført resultat		1.101.021	1.118.280
Egenkapital		3.287.690	3.010.240
Gæld til tilknyttede virksomheder		987.268	921.570
Leasingforpligtelser		476	160
Langfristede gældsforpligtelser	13	987.744	921.730
Leverandører af varer og tjenesteydelser		319	891
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		9.497	13.845
Anden gæld		34.635	32.575
Leasingforpligtelser	13	264	210
Kortfristede gældsforpligtelser		44.715	47.521
Gældsforpligtelser		1.032.459	969.251
Passiver		4.320.149	3.979.491
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		
Finansielle leasingforpligtelser	16		
Nærtstående parter	17		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for nettoopskr. efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	tkr.	tkr.	tkr.	tkr.
Egenkapital 1. januar 2024	1.000	1.905.575	1.125.356	3.031.931
Akkumuleret virkning ved korrektion af væsentlige fejl	0	-14.615	-7.076	-21.691
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	1.000	1.890.960	1.118.280	3.010.240
Årets resultat	0	331.360	-17.259	314.101
Skat af egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder	0	10.338	0	10.338
Reg. af sikringsinstr. til dagsværdi i tilknyttede virksomheder	0	-46.989	0	-46.989
Egenkapital 31. december 2024	1.000	2.185.669	1.101.021	3.287.690

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

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

Noter

	2024 tkr.	2023 tkr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	-31.818	-32.175
Pensioner	-2.812	-2.716
Omkostninger til social sikring	-213	-220
Andre personaleomkostninger	-2.617	-2.087
	-37.460	-37.198
Gennemsnitligt antal beskæftigede	43	43
I henhold til årsregnskabslovens § 98 B, stk. 2 skal det oplyses, at aflønning til direktionsmedlemmer udgør t.kr. 4.558 for 2024 (t.kr. 2.833 for 2023). Herudover skal det oplyses, at der ikke udbetales vederlag til selskabets bestyrelse.		
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.692	43.712
Andre finansielle indtægter	66.425	14.296
	74.117	58.008
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-51.819	-38.263
Andre finansielle omkostninger	-722	-2.839
	-52.541	-41.102
4. Årets aktuelle skat		
Årets aktuelle skat	-1.965	-1.861
Regulering af udskudt skat	0	-54
	-1.965	-1.915
5. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	331.360	-473.915
Overført resultat	-17.259	-41.444
	314.101	-515.359

Noter

	2024 tkr.	2023 tkr.
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	8.658	7.399
Tilgang i årets løb	577	1.802
Afgang i årets løb	0	-543
Kostpris ultimo	9.235	8.658
Af- og nedskrivninger primo	-6.973	-6.854
Årets afskrivninger	-325	-662
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	543
Af- og nedskrivninger ultimo	-7.298	-6.973
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.937	1.685
Regnskabsmæssig værdi af indregnede aktiver, der ikke ejes af virksomheden	623	361
7. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Tilgang i årets løb	802	0
Kostpris ultimo	802	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	802	0
8. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	579.390	579.390
Kostpris ultimo	579.390	579.390
Opskrivninger primo	1.890.960	2.411.584
Årets resultat	307.207	-522.144
Negativ værdi nedskrevet over tilgodehavender	24.153	48.229
Årets reguleringer af sikringsinstrumenter til dagsværdi	-46.989	-63.610
Regulering af sikringsinstrumenter, skat	10.338	16.901
Opskrivninger ultimo	2.185.669	1.890.960
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.765.059	2.470.350

Noter

9. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Bruun's Galleri A/S	København	100,00	684.046	111.477
Bryggen, Vejle A/S	København	100,00	-110.785	-24.153
Field's A/S	København	100,00	1.994.747	210.137
Viva, Odense A/S	København	100,00	71.927	10.040
Steen & Strøm Centerudvikling VI A/S	København	100,00	522	3
Steen & Strøm Centerservice A/S	København	100,00	13.817	-297
			2.654.274	307.207

10. Udskudte skatteaktiver

Udskudte skatteaktiver primo	130	1.148
Årets regulering over resultatopgørelsen	0	-54
Regulering til tidligere år, ført på egenkapitalen	0	-964
Saldo ultimo	130	130

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	130	130
	130	130

11. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Virksomheden indgår i en cashpool ordning i koncernen.

12. Periodeafgrænsningsposter

Forudbetalte omkostninger	184	679
Saldo ultimo	184	679

13. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år tkr.	Forfald indenfor 1 år tkr.	Forfald efter 5 år tkr.
Gæld til tilknyttede virksomheder	987.268	0	0
Leasingforpligtelser	476	264	0
	987.744	264	0

14. Eventualforpligtelser

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

Steen & Strøm Danmark A/S har afgivet garanti over for specifikke kreditinstitutter. Garantien udgør 568 MDKK. Der betales ikke vederlag for garantien.

Noter

15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

	2024 tkr.	2023 tkr.
16. Finansielle leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser		
Leasing forpligtelsere indregnet 1. januar (IFRS 16)	370	550
Årets tilgang	694	181
Årets afgang	0	0
Afdrag		
Afdrag leasingaktiver	-324	-361
Leasingforpligtelser ultimo	740	370
Indregnede renter, leasingforpligtelser	17	13

Steen & Strøm Danmark A/S har ved måling af leasingforpligtelsen anvendt en gennemsnitlig alternativ lånerente til tilbagediskontering af fremtidige leasingbetalinger på 2,17 %.

17. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

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

Øvrige nærtstående parter

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

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
 Klépierre S.A., 26 Boulevard des Capucines, CS 20062, 75009 Paris, Frankrig

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
 Steen & Strøm AS, Dronning Eufemias Gate 8, 0191 Oslo, Norway

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Steen & Strøm Danmark A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Selskabet har tidligere år ikke foretaget korrekt afregning af sambeskatningsbidrag vedr. aktuel skat i årsrapporten. Dette har medført en akkumuleret rettelse relateret til primært aktuel skat på balancen.

Korrektionen er indregnet og har medført, at gæld er forøget, aktiver og egenkapitalen pr. 31. december er reduceret.

Egenkapitalen reduceres med t.kr. 7.076 og balancesummen forhøjes med t.kr. 365 pr. 31. december 2023. Korrektoren har ikke påvirket resultatet, da den ikke vedrører 2023.

Flere af selskabets datterselskaber har ligeledes foretaget korrektioner ved akkumuleret virkning af væsentlige fejl fra tidligere år. Korrektoren reducerer egenkapitalen med t.kr. 14.615 og forhøjer kapitalandele i tilknyttede virksomheder med t.kr. 14.615 pr. 31. december 2023.

Korrektionen har reduceret resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder med t.kr. 21.125 og dermed er årets resultat i 2023 ligeledes reduceret med t.kr.21.125.

Samlet har de to korrektioner påvirket egenkapitalen pr. 31. december 2023 negativt med t.kr. 21.691, reduceret balancesummen pr. 31. december 2023 med t.kr. 27.270 og reduceret årets resultat for 2023 med t.kr. 21.125.

Koncernregnskab

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

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i 1.000 danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

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

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

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

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

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

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

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

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

Deposita

Deposita indregnes og måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

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

Egenkapital

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

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode

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

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Aktuelle skatteforpligtelser

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

Leasingforpligtelser / leasingkontrakter IFRS 16

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

Alle leasingaftaler er indregnet i balancen. Det betyder, at der skal indregnes en leasingforpligtelse målt til nutidsværdien af de fremtidige leasingbetalinger, som beskrevet nedenfor, og et tilsvarende leasingaktiv korrigeret for betalinger, foretaget til leasinggiver forud for leasingaftalens start, og modtagne incitamentsbetalinger, modtaget fra leasinggiver.

Steen & Strøm Danmark A/S har ved indregning valgt:

- ikke at indregne leasingaftaler med en løbetid på under 12 måneder eller med lav værdi.
- ikke at revurdere, om en kontrakt er eller indeholder en leasingaftale.
- at fastsætte en diskonteringsrente på en portefølje af leasingaftaler med ens karakteristika.

Steen & Strøm Danmark A/S har for lejeaftaler af driftsmateriel vurderet, at den forventede lejeperiode udgør den uopsigelige lejeperiode i aftalerne.

Ved tilbagediskontering af leasingbetalingerne til nutidsværdi har Steen & Strøm Danmark A/S anvendt sin alternative lånerente, som udgør omkostningen ved at optage ekstern finansiering for et tilsvarende aktiv med en finansieringsperiode, som svarer til løbetiden af leasingaftalen i den valuta, som leasingbetalinger afregnes i.

I vurderingen af Steen & Strøm Danmark A/S' alternative lånerente har koncernen for sine leasingaftaler af ejendomme opgjort sin alternative lånerente med udgangspunkt i en rente fra en realkreditobligation med en løbetid, som svarer til løbetiden af leasingaftalen og i samme valuta, som leasingbetalingerne afregnes i.

Leasingaktiviteten klassificeres som andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Leasingaktiviteten afskrives lineært over lejeperiodens løbetid.

Anden gæld

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

Anvendt regnskabspraksis

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Forklaring af nøgletal

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

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

PENNEO

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

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

Kasper Bendixen

Bestyrelsesformand

Serienummer: d070fb71-ebc4-46d3-855e-641bc0758e0a

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-06-13 11:38:10 UTC



Tjaum, Bjørn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1174667

IP: 85.167.xxx.xxx

2025-06-13 11:40:13 UTC



Dan Blume Dolleris

Direktør

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

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-06-13 11:41:21 UTC



Christian Richardt Brewaeyts

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7dd1c4f6-e151-439f-8557-8b8e774ab336

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-06-13 12:52:37 UTC



Christian Richardt Brewaeyts

Direktør

Serienummer: 7dd1c4f6-e151-439f-8557-8b8e774ab336

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-06-13 12:53:56 UTC



Brian Schmit Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 2ef79480-294d-447a-804b-1a9cfec432ed

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-06-13 13:15:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: 21EXU-4BYRS-3449W-Y172N-5YJXE-YGLMK

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

PENNEO

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

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

Dan Blume Dolleris

Dirigent

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

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-06-13 13:24:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.