

---

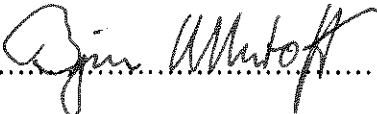
# Field's Copenhagen I/S

CVR-nr. 20 04 80 85

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2014

Dirigent

  
.....

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Interessentskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6-8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9-10
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	11
Balance pr. 31. december	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-19

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for Field's Copenhagen I/S.

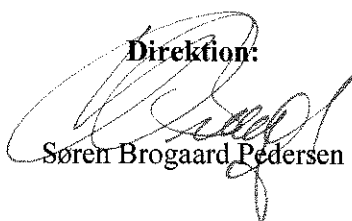
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2014

**Direktion:**



Søren Brogaard Pedersen

**Bestyrelse:**



Søren Brogaard Pedersen



Niels Victor Nielsen



Claus Tüchsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til interessenterne i Field's Copenhagen I/S

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Field's Copenhagen I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af 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 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 årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 årsregnskabet.


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

København, den 17. marts 2014

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Bjørn Winkler Jakobsen  
statsautoriseret revisor

  
Per Erik Johannessen  
statsautoriseret revisor

## INTERESSENTSKABSOPLYSNINGER

### Interessentskabets navn m.v.

Field's Copenhagen I/S

Arne Jacobsens Allé 20  
2300 København S

CVR-nr.: 20 04 80 85

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2013 – 31.12.2013 (17. regnskabsår)

### Kapitalforhold

Interessentskabets indskudskapital er fordelt således:

Field's Ejer I A/S, København, 50 %

Field's Ejer II A/S, København, 50 %

### Bestyrelse

Søren Brogaard Pedersen

Niels Victor Nielsen

Claus Tüchsen

### Direktion

Søren Brogaard Pedersen

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

### Koncernforhold

Interessentskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Steen & Strøm Holding A/S, København samt for det pr. balancedagen ultimative moderselskab Klepierre S.A., Paris. Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Interessentskabet indgår i Steen & Strøm Holding A/S koncernen, idet de to interessenter, Field's Ejer I A/S og Field's Ejer II A/S, er fuldt ejede datterselskaber af Steen & Strøm Holding A/S.

Interessentskabets hovedaktivitet er at forestå driften af og den fortsatte merkantile udvikling af Field's.

### Aktiviteter og økonomiske forhold

Field's omfatter et detailhandelsareal på 65.000 m<sup>2</sup> og et samlet udlejningsareal på 79.000 m<sup>2</sup>. Hertil disponerer centret over knap 3.500 P-pladser, der alle er beliggende i parkeringskældre under butikscetret.

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

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

Dagsværdien af butikscetret, Field's, andrager pr. 31. december 2013 mio. kr. 3.658, hvortil kommer værdien af projektkostninger og byggeretter omkring Field's på mio. kr. 284, i alt en værdi på mio. kr. 3.942. I forhold til den sammenlignelige værdi pr. 31. december 2012 på mio. kr. 3.730, og under hensyntagen til årets investering, er årets værdiregulering positiv med netto mio. kr. 180. Beløbet sammensætter sig af en positiv værdiregulering vedrørende selve butikscetret på mio. kr. 192 og en nedskrivning af projektkostninger og byggeretter omkring Field's på mio. kr. 12. Denne værdiregulering vurderes som tilfredsstillende.

Projektkostninger og byggeretter omkring Field's omfatter værdien af byggeretter på i alt 72.000 m<sup>2</sup> byggeret. Endvidere er der erhvervet en option på yderligere 16.000 m<sup>2</sup>. Projektmulighederne omfatter dermed i alt 88.000 m<sup>2</sup>. Arbejdet i 2013 har resulteret i indgåelse af endelige lejekontrakter med Nordisk Film Biografer (6.000 m<sup>2</sup> premierebiograf) og Ørestads Gymnasium (2.000 m<sup>2</sup> film and media line). Byggeriet er påbegyndt ved årsskiftet 2013/14 og bliver færdiggjort medio 2015. For kontordelen blev der i 2013 gennemført slutforhandlinger med en virksomhed om etablering af domicillejemål på 25.000 m<sup>2</sup>. Uanset det positive udfald af disse forhandlinger valgte den pågældende

## LEDELSESBERETNING

virksomhed, at blive boende i nuværende domicil. Der arbejdes videre med aktivering af byggeretterne til lejemål, der understøtter Field's kvalitetsmæssigt og kommercielt. Byggeretterne forventes således udnyttet successivt over en flerårig periode.

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 109.704 før værdireguleringer, herunder dagsværdiregulering af gæld. Sammenligneligt resultat for 2012 er t.kr. 108.403. Ved sammenligningen af resultaterne for 2012 og 2013 bemærkes det, at resultatet for 2012 indeholdt en engangsindtægt på mio. kr. 35 foranlediget af tilbagebetaling af for meget opkrævet ejendomsskat gennem en årrække.

Egenkapitalen ved årets udgang udgør t.kr. 1.695.811.

### Forventet udvikling

Det kommende år vil fortsat have fokus på den videre forretningsmæssige udvikling af Field's. Det er forventningen, at dette arbejde på sigt vil være succesfuldt. Med den nuværende positive udvikling af Field's forventes der fremadrettet positiv udvikling i dagsværdien af centret, herunder forventes det, at det afkastkrav, som centret værdiansættes ud fra, kan sænkes yderligere fremadrettet. Dette med et selvstændigt højere værdielement til følge.

For 2014 forventes samlet et resultat i niveauet mio. kr. 119 før værdireguleringer, herunder dagsværdiregulering af gæld.

### Redegørelse for samfundsansvar

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

### Særlige risici

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

Finansieringen af centret er delvist sikret via indgåede rentesikringsaftaler og renterisikoen er dermed reduceret.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Field's Copenhagen I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en stor klasse C-virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

I henhold til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse.

### 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.

### 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 periodeafgrænsningsposter under aktiver henholdsvis forpligtelser.

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.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter ved udlejning af butikscenter

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

#### Ejendomsomkostninger, butikscentre

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

#### Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### Skat

Selskabet er et interessentskab, for hvilket skattepligt påhviler ejerne, og der er således ikke medtaget skattemæssige reguleringer og forpligtelser i nærværende regnskab.

### Balancen

#### Butikscener

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

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Projektomkostninger

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

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

### Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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, som er fastsat til 5 år. Afskrivninger indregnes under ejendomsomkostninger i resultatopgørelsen.

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

Afskrivningerne belastes centrets serviceudgifter og refunderes af lejerne. Disse indgår i regnskabsposten "Ejendomsomkostninger, butikcenter".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles på tidspunktet for låneoptagelse 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 nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER**

Note	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Indtægter fra udlejning af butikcenter	292.804	309.644
2 Værdiregulering af butikcenter	191.819	94.969
Ejendomsomkostninger, butikcenter	-131.439	-127.958
3 Nedskrivning af projektkomkostninger	-12.021	-16.198
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>341.163</b>	<b>260.457</b>
1 Finansielle poster, netto	-40.146	-94.446
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>301.017</b>	<b>166.011</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	301.017	
<b>I alt</b>	<b>301.017</b>	

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
2 Butikcenter	3.658.404	3.457.888
3 Projektomkostninger	283.890	272.000
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	149	294
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.942.443</b>	<b>3.730.182</b>
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	5.901	3.964
Tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder	169.792	113.062
Andre tilgodehavender	1.214	1.626
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>176.907</b>	<b>118.652</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>29.533</b>	<b>803</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>206.440</b>	<b>119.455</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.148.883</b>	<b>3.849.637</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
Indskudskapital	1.055.027	1.055.027
Overført resultat	640.784	323.424
<b>5 Egenkapital i alt</b>	<b>1.695.811</b>	<b>1.378.451</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.311.978	2.364.712
Deposita	42.263	40.070
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.354.241</b>	<b>2.404.782</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	39.321	0
Anden gæld	59.510	66.404
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>98.831</b>	<b>66.404</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.453.072</b>	<b>2.471.186</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.148.883</b>	<b>3.849.637</b>
<b>8 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.</b>		
<b>9 Nærtstående parter</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>Selskabs- kapital t.kr.</b>	<b>Overført resultat t.kr.</b>	<b>I alt t.kr.</b>
Egenkapital pr. 1. januar	1.055.027	323.424	<b>1.378.451</b>
Overført af årets resultat	0	301.017	<b>301.017</b>
Dagsværdiregulering, afledte finansielle instrumenter	0	16.343	<b>16.343</b>
<b>Egenkapital pr. 31. december</b>	<b>1.055.027</b>	<b>640.784</b>	<b>1.695.811</b>

## NOTER

## Note

	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>1 Finansielle poster, netto</b>		
Renteindtægter	9.719	553
Renter fra tilknyttede virksomheder	2.247	1.138
Dagsværdiregulering af gæld	11.515	0
	<u>23.481</u>	<u>1.691</u>
Renteudgifter	-63.627	-74.974
Dagsværdiregulering af gæld	0	-21.163
	<u>-63.627</u>	<u>-96.137</u>
<b>Finansielle poster</b>	<u><b>-40.146</b></u>	<u><b>-94.446</b></u>
<b>2 Butikscenter</b>		
Akkumuleret anskaffelsessum 1. januar	3.274.257	3.260.698
Årets tilgang	8.697	13.559
Akkumuleret anskaffelsessum 31. december	<u>3.282.954</u>	<u>3.274.257</u>
Akkumulerede værdireguleringer 1. januar	183.631	88.662
Årets værdiregulering	191.819	94.969
Akkumulerede værdireguleringer 31. december	<u>375.450</u>	<u>183.631</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>3.658.404</b></u>	<u><b>3.457.888</b></u>

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

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

Ved beregningen af dagsværdien er der anvendt en Exit Cap Rate på 6,0 % og en Discount Rate på 7,75 %. Exit Cap Rate er uændret i forhold til 2012, mens Discount Rate er forbedret i forhold til 2012 ved en nedsættelse fra 8,0 %.

NOTER

Note

**2 Butikscenter (fortsat)**

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.

**3 Projektomkostninger**

	<b>2013</b> <b>t.kr.</b>	<b>2012</b> <b>t.kr.</b>
Akkumuleret anskaffelsessum 1. januar	508.547	492.349
Årets tilgang	23.911	16.198
Akkumuleret anskaffelsessum 31. december	<u>532.458</u>	<u>508.547</u>
Akkumulerede nedskrivninger 1. januar	-236.547	-220.349
Årets nedskrivninger	-12.021	-16.198
Akkumulerede nedskrivninger 31. december	<u>-248.568</u>	<u>-236.547</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>283.890</u></b>	<b><u>272.000</u></b>

Der henvises til ledelsesberetningen for en nærmere redegørelse for postens art og status.

NOTER

Note	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Akkumuleret anskaffelsessum 1. januar	2.571	2.571
Årets tilgang	0	0
Akkumuleret anskaffelsessum 31. december	<u>2.571</u>	<u>2.571</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	2.277	1.791
Årets afskrivninger	145	486
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>2.422</u>	<u>2.277</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>149</b></u>	<u><b>294</b></u>
<b>5 Egenkapital</b>		
<b>Indskudskapital</b>		
Saldo 1. januar	1.055.027	1.055.027
<b>Saldo 31. december</b>	<u><b>1.055.027</b></u>	<u><b>1.055.027</b></u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo 1. januar	323.424	140.664
Årets dagsværdiregulering, afledte finansielle instrumenter	16.343	16.749
Overført af årets resultat	301.017	166.011
<b>Saldo 31. december</b>	<u><b>640.784</b></u>	<u><b>323.424</b></u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>1.695.811</b></u>	<u><b>1.378.451</b></u>

NOTER

Note

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald ml. 1 og 5 år t.kr.	Forfald efter 5 år t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Gæld til kreditinstitutter*	203.662	2.108.316	2.311.978	2.364.712
Deposita	-	42.263	42.263	40.070
<b>I alt</b>	<b>203.662</b>	<b>2.150.579</b>	<b>2.354.241</b>	<b>2.404.782</b>

\* Akkumuleret dagsværdiregulering af gæld til kreditinstitutter svarer til en nedskrivning/indtægt på i alt t.kr. 13.898 (2012: t.kr. 2.383)

7 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision			31	48
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed			9	24
<b>I alt</b>			<b>40</b>	<b>72</b>

8 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.

Driften af Field's indebærer, at der er indgået leveringsaftaler, med kortere eller længere varighed, med leverandører til centrets serviceudgifter. Disse udgifter dækkes af lejerne i centret, men den juridiske forpligtelse overfor leverandørerne påhviler Field's Copenhagen I/S. Forpligtelsen varierer over året og er afhængig af aktuelle opgaver og leverandører.

Butikscentret med en regnskabsmæssig værdi på mio.kr. 3.658 inkl. projekttrettheder er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, der pr. 31. december udgør mio. kr. 2.365.

## NOTER

### 9 Nærtstående parter

Field's Copenhagen I/S nærtstående parter omfatter følgende:

#### Bestemmende indflydelse:

Steen & Strøm Holding A/S, København, der er ultimativ moder for den danske del af koncernen, og således også for følgende ejere af Field's Copenhagen I/S:

- Field's Ejer I, København - ejer 50 %
- Field's Ejer II, København - ejer 50 %

#### Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Steen & Strøm Danmark A/S, København  
Field's Ejer I A/S, København  
Field's Ejer II A/S, København  
Steen & Strøm CenterService A/S  
Steen & Strøm CenterDrift A/S

#### Transaktioner med nærtstående parter:

Transaktionerne med Steen & Strøm Holding A/S har omfattet ydelser i forbindelse med finansiering af interessentskabet, herunder er der afgivet garanti overfor specifikke kreditinstitutter. Der betales ikke vederlag for sidstnævnte garantier.

Transaktionerne med Steen & Strøm Danmark A/S har omfattet levering til selskabet af ledelsesmæssige samt administrative og tekniske ydelser.

Transaktionerne med Steen & Strøm CenterDrift A/S omfatter ansættelse og levering af driftspersonale til servicering og vedligehold af butikscenteret.

Transaktionerne med Steen & Strøm CenterService A/S har omfattet transaktioner i forbindelse med salg af gavekort.

Transaktionerne med de øvrige nærtstående parter har alene omfattet mellemregningsforhold.