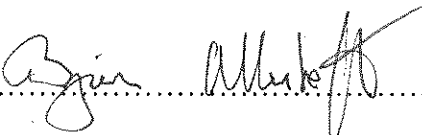

Field's Copenhagen I/S
CVR-nr. 20 04 80 85

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2015

Dirigent


.....

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	
Interessentskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7-8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9-12
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december	13
Balance pr. 31. december	14-15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17-22

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 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 1. juli 2015

Direktion:


Søren Brogaard Pedersen

Bestyrelse:


Bjørn Allentoft


Claus Tüchsen


Søren Brogaard Pedersen


Brian Jensen

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter 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 årsregnskabet.

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

København, den 1. juli 2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Bjørn Winkler Jakobsen
statsautoriseret revisor


Lars Andersen
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: 01.01.2014 – 31.12.2014 (18. regnskabsår)

Kapitalforhold

Interessentskabets indskudskapital er fordelt således:

Field's Ejer I A/S, København, 50 %

Field's Ejer II A/S, København, 50 %

Bestyrelse

Bjørn Allentoft
Søren Brogaard Pedersen
Claus Tüchsen
Brian Jensen

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.

HØVED- OG NØGLETAL

	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.	2010 t.kr.
Resultatopgørelsen:					
Indtægter fra udlejning af butikcenter	286.011	288.304	309.644	277.582	265.497
Resultat af ordinær primær drift	448.083	341.163	260.457	75.850	82.431
Resultat af finansielle poster, netto	-37.631	-40.146	-94.446	-76.250	-55.994
Årets resultat	410.452	301.017	166.011	-400	26.437
Balancen:					
Årets investeringer i materielle anlægsaktiver	87.758	32.608	29.757	21.862	45.646
Balancesum	4.561.770	4.148.883	3.849.637	3.651.552	3.687.845
Egenkapital	2.115.030	1.695.811	1.378.451	1.195.691	1.212.592
Langfristede gældsforpligtelser	2.319.583	2.354.241	2.404.782	2.381.214	2.382.773
Kortfristede gældsforpligtelser	127.157	98.831	66.404	74.647	92.480
Nøgletal:					
Afkastningsgrad	9,8	8,2	6,8	2,1	2,2
Soliditetsgrad	46,4	40,9	35,8	32,7	32,9
Egenkapitalforrentning (%)	21,5	19,6	12,9	-0,0	2,2

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 m² og et samlet udlejningsareal på 74.000 m². Hertil disponerer centret over knap 3.500 P-pladser, der alle er beliggende i parkeringskældre under butikscentret.

I 2014 har Field's 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, 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 en biograf i sammenhæng med Field's i gang med forventet åbning august 2015. Adgangen til og fra biografen føres ind i et nyrenoveret og opdateret bospisningsmiljø på plan 2. Med denne udvidelse samt den igangværende udlejningsaktivitet og centerets 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.

Dagsværdien af butikscentret, Field's, andrager pr. 31. december 2014 mio. kr. 4.029, hvortil kommer værdien af projektkostninger og byggeretter omkring Field's på mio. kr. 278, i alt en værdi på mio. kr. 4.307. I forhold til den sammenlignelige værdi pr. 31. december 2013 på mio. kr. 3.942, og under hensyntagen til årets investering, er årets værdiregulering positiv med netto mio. kr. 278. Beløbet sammensætter sig af en positiv værdiregulering vedrørende selve butikscentret på mio. kr. 269,5 og en tilbageførsel af nedskrivning af projektkostninger og byggeretter omkring Field's på mio. kr. 8,5. Denne værdiregulering kan i det væsentligste henføres til en ændring af afkastkravet/Exit cap rate fra 6 % i 2013 til 5,5 % i 2014. Et afkastkrav på 5,5 % ved eventuelt salg vurderes som realistisk, givet centerets stabile performance de seneste år.

LEDELSESBERETNING

Projektomkostninger og byggeretter omkring Field's omfatter værdien af byggeretter på i alt 72.000 m² byggeret. Endvidere er der erhvervet en option på yderligere 16.000 m². Projektmulighederne omfatter dermed i alt 88.000 m². Arbejdet har i 2013 resulteret i indgåelse af endelige lejekontrakter med Nordisk Film Biografer (6.000 m² premierebiograf) og Ørestads Gymnasium (2.000 m² film og media linie). Byggeriet bliver som nævnt ovenfor færdiggjort sommeren 2015.

Årets resultat blev et overskud på t.kr. 132.749 før værdireguleringer, herunder dagsværdiregulering af gæld. Sammenligneligt resultat for 2013 er t.kr. 109.198. Den væsentligste årsag til det forbedrede resultat er et fald i finansielle omkostninger på omkring t.kr. 13.922 som følge af udløb af rentesikringsaftaler, som krævede væsentligt højere rentebetalinger end det aktuelle renteniveau.

Egenkapitalen ved årets udgang udgør t.kr. 2.115.030.

Forventet udvikling

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

For 2015 forventes samlet et resultat i niveauet mio. kr. 150 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 butikcentre og dermed indirekte til udviklingen i og konjunkturerne for forbruget samt til inflations- og renteutviklingen. I forhold til ejendomsbranchen generelt, betyder dette en mindre risiko.

Finansieringen af 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 2014.

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 butikscener

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

Ejendomsomkostninger, butikscener

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med P-anlæg, ejerbetalte omkostninger i forbindelse med driften af butikscenerne, 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.

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	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlige egenkapital}}$	Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Indtægter fra udlejning af butikcenter	286.011	288.304
2 Værdiregulering af butikcenter	269.407	191.819
7 Ejendomsomkostninger, butikcenter	-115.631	-126.939
3 Værdiregulering af projektomkostninger	8.296	-12.021
Resultat før finansielle poster	448.083	341.163
1 Finansielle poster, netto	-37.631	-40.146
ÅRETS RESULTAT	410.452	301.017
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	410.452	
I alt	410.452	

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
AKTIVER		
2 Butikcenter	4.029.258	3.658.404
3 Projektomkostninger	278.497	283.890
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	83	149
Anlægsaktiver i alt	4.307.838	3.942.443
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	8.090	5.901
Tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder	236.771	169.792
Andre tilgodehavender	9.071	1.214
Tilgodehavender i alt	253.932	176.907
Likvide beholdninger	0	29.533
Omsætningsaktiver i alt	253.932	206.440
AKTIVER I ALT	4.561.770	4.148.883

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
PASSIVER		
Indskudskapital	1.055.027	1.055.027
Overført resultat	1.060.003	640.784
5 Egenkapital i alt	2.115.030	1.695.811
Gæld til kreditinstitutter	2.278.205	2.311.978
Deposita	41.378	42.263
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.319.583	2.354.241
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	39.599	39.321
Gæld til pengeinstitutter	831	0
Anden gæld	86.727	59.510
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	127.157	98.831
Gældsforpligtelser i alt	2.446.740	2.453.072
PASSIVER I ALT	4.561.770	4.148.883
8 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.		
9 Nærtstående parter		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital pr. 1. januar	1.055.027	640.784	1.695.811
Overført af årets resultat	0	410.452	410.452
Dagsværdiregulering, afledte finansielle instrumenter	0	8.767	8.767
Egenkapital pr. 31. december	<u>1.055.027</u>	<u>1.060.003</u>	<u>2.115.030</u>

NOTER

Note

	2014 t.kr.	2013 t.kr.
1 Finansielle poster, netto		
Renteindtægter	3.285	9.719
Renter fra tilknyttede virksomheder	2.646	2.247
Aktiverede renter	6.143	0
Dagsværdiregulering af gæld	0	11.515
	<u>12.074</u>	<u>23.481</u>
Renteudgifter	-43.954	-63.627
Dagsværdiregulering af gæld	-5.751	0
	<u>-49.705</u>	<u>-63.627</u>
Finansielle poster	<u>-37.631</u>	<u>-40.146</u>
2 Butikscenter		
Akkumuleret anskaffelsessum 1. januar	3.282.954	3.274.257
Reklassifikation til butikscenter	14.059	0
Årets tilgang	87.388	8.697
Akkumuleret anskaffelsessum 31. december	<u>3.384.401</u>	<u>3.282.954</u>
Akkumulerede værdireguleringer 1. januar	375.450	183.631
Årets værdiregulering	269.407	191.819
Akkumulerede værdireguleringer 31. december	<u>644.857</u>	<u>375.450</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.029.258</u>	<u>3.658.404</u>

Beregning af dagsværdi sker med udgangspunkt i en Discounted Cash Flow model, som tager udgangspunkt i prognoser for de fremtidige netto pengestrømme, som butikscentret 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 butikscentrets nettodriftsresultat (pengestrømme fra udlejningsejendom). Der er indhentet ekstern vurdering af dagsværdien.

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

NOTER

Note

2 Butikscenter (fortsat)

Ved beregningen af dagsværdien er der anvendt en Exit Cap Rate på 5,5 % og en Discount Rate på 7,50 %. Exit Cap Rate er reduceret fra 6,0 % i 2013, mens Discount Rate er ligeledes forbedret i forhold til 2013 ved en nedsættelse fra 7,75 %. 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:

- Værdien af lejerbetalte afskrivninger er beregnet som nutidsværdien af den kendte, fremtidige betalingsstrøm.
- Der indgår ikke-realiserede lejepotentialer ved værdiansættelsen. Disse lejepotentialer vil blive realiseret, når aftalevilkår og markedssituationen muliggør dette.
- Ved kalkulationen er forudsat en inflationsregulering i budgetperioden på 2,0 % p.a.
- DCF modellen tager hensyn til værdielementerne af forudbetalt leje og deposita.
- 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.
- Der er taget hensyn til bevilgede projekter i form af nødvendige investeringer og afkast heraf.

	2014 t.kr.	2013 t.kr.
3 Projektomkostninger		
Akkumuleret anskaffelsessum 1. januar	532.458	508.547
Reklassifikation til butikscenter	-14.059	0
Årets tilgang	370	23.911
Akkumuleret anskaffelsessum 31. december	<u>518.769</u>	<u>532.458</u>
Akkumulerede nedskrivninger 1. januar	-248.568	-236.547
Årets værdiregulering	8.296	-12.021
Akkumulerede nedskrivninger 31. december	<u>-240.272</u>	<u>-248.568</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>278.497</u>	<u>283.890</u>

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

NOTER

Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
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	2.422	2.277
Årets afskrivninger	66	145
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>2.488</u>	<u>2.422</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>83</u>	<u>149</u>
5 Egenkapital		
Indskudskapital		
Saldo 1. januar	1.055.027	1.055.027
Saldo 31. december	<u>1.055.027</u>	<u>1.055.027</u>
Overført resultat		
Saldo 1. januar	640.784	323.424
Årets dagsværdiregulering, afledte finansielle instrumenter	8.767	16.343
Overført af årets resultat	410.452	301.017
Saldo 31. december	<u>1.060.003</u>	<u>640.784</u>
Egenkapital i alt	<u>2.115.030</u>	<u>1.695.811</u>

NOTER

Note

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald ml. 1 og 5 år t.kr.	Forfald efter 5 år t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Gæld til kreditinstitutter*	240.433	2.037.772	2.278.205	2.311.978
Deposita	0	41.378	41.378	42.263
I alt	240.433	2.079.150	2.319.583	2.354.241

* Akkumuleret dagsværdiregulering af gæld til kreditinstitutter svarer til en nedskrivning/indtægt på i alt t.kr. 8.147 (2013: t.kr. 13.898)

7 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Lovpligtig revision	30	31
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	10	9
I alt	40	40

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. 4.308 inkl. projektrettigheder er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, der pr. 31. december udgør mio. kr. 2.320.

NOTER

9 Nærtstående parter

Field's Copenhagen I/S nærtstående parter med bestemmende indflydelse 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 Fields Copenhagen I/S:

- Fields Ejer I, København - ejer 50 %
- Fields 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.

Ejerforhold:

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

Field's Ejer I
Arne Jacobsens Allé 20
2300 København S

Field's Ejer II
Arne Jacobsens Allé 20
2300 København S

NOTER

Note

10 Nærtstående parter (fortsat)

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 Holding A/S, Arne Jacobsens Allé 20, 2300 København S.

Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.