

Field's Copenhagen I/S

c/o Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 20, 2.
2300 København S
CVR-nr. 20 04 80 85

Årsrapport for 2016

(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

Lars Top Rud-Petersen

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Virksomhedsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsrapporten	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Field's Copenhagen I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017

Direktion

Philippe Louis Pierre Grenet
direktør

Bestyrelse

Brian Jensen
formand

Philippe Louis Pierre Grenet

Lars Top Rud-Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Field's Copenhagen I/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Field's Copenhagen I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 regnskabsbrugerne 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 virksomhedens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

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 årsregnskabsloven.

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

København, den 31. maj 2017

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
statsautoriseret revisor

Sune Baadsager Holm
statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Field's Copenhagen I/S
c/o Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 20, 2.
2300 København S

CVR-nr.: 20 04 80 85
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 24. februar 1997
Regnskabsår: 20. regnskabsår
Hjemsted: København

Bestyrelse

Brian Jensen, formand
Philippe Louis Pierre Grenet
Lars Top Rud-Petersen

Direktion

Philippe Louis Pierre Grenet, direktør

Revision

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
2300 København S

Hoved- og nøgletal

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

	2016	2015	2014	2013	2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	305.741	296.420	286.011	288.304	309.644
Resultat før finansielle poster	276.924	348.369	448.083	341.163	260.457
Resultat af finansielle poster	-38.894	-14.611	-37.631	-40.146	-94.466
Årets resultat	238.030	333.758	410.452	301.017	166.011
Balancesum	5.075.481	4.912.677	4.564.813	4.148.883	3.849.637
Investering i materielle anlægsaktiver	28.480	120.868	87.758	32.608	29.757
Egenkapital	2.694.152	2.460.160	2.115.030	1.695.811	1.378.451
Nøgletal					
Afkastningsgrad	5,5%	7,4%	10,3%	8,5%	6,9%
Soliditetsgrad	53,1%	50,1%	46,3%	40,9%	35,8%
Forrentning af egenkapital	9,2%	14,6%	21,5%	19,6%	12,9%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning fra 2015. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på t.kr. 238.030, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 2.694.152.

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 2016 har Field's fortsat den positive udvikling. Detailomsætningen i centret er øget med 4% i forhold til 2015, og kundetallet er øget med 4%. Det samlede kundetal er således omkring 8,2 millioner gæster. Udviklingen kan blandt andet henføres til åbning af en biograf i august 2015 samt efterfølgende opgradering af centerets Food lounge og udbud generelt. Udviklingen i omsætning og besøgstal er desuden sket i et i øvrigt stagnerende marked. En yderligere medvirkende faktor til de gode resultater er, at Field's har meget konkurrencedygtige åbningstider på både hverdage og lørdage/søndage. Field's har desuden oplevet en del aktivitet på udlejningssiden resulterende i enten gennemførte udlejninger, eller medfortsatte lejerdrøftelser til følge. Med ovennævnte udvidelse, åbning af Royal Arena i Ørestad samt den igangværende udlejningsaktivitet og centerets fortsatte positive udvikling, forventes udlejningsgrad og omsætning yderligere forbedret i 2017.

Den igangværende sag vedrørende Field's stormagasins udformning, rejst af De Samvirkende Købmænd (DSK) 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. Forberedelse af sagens videre forløb pågår. De eventuelle, pågældende ombygningsarbejder afventer, at der foreligger en endelig og ubetinget byggetilladelse.

Dagsværdien af butikscentret, Field's, andrager pr. 31. december 2016 mio. kr. 4.420, hvortil kommer værdien af projektomkostninger og byggeretter omkring Field's på mio. kr. 250, i alt en værdi på mio. kr. 4.670. I forhold til den sammenlignelige værdi pr. 31. december 2015 på mio.kr. 4.578, og under hensyntagen til årets investering, er årets værdiregulering positiv med netto mio. kr. 64. Beløbet sammensætter sig af en positiv værdiregulering vedrørende selve butikscentret på mio. kr. 130 og en nedskrivning af projektomkostninger og byggeretter omkring Field's på mio. kr. -66. Centerets værdiregulering kan i det væsentligste henføres til en ændring af afkastkravet/Exit cap rate fra 5,4% i 2015 til 5,1 % i 2016. Denne forbedring er en konsekvens af den fortsat stabile performance, og et afkastkrav på 5,1% ved eventuelt salg vurderes som realistisk sammenholdt med gennemførte transaktioner for lignende aktiver.

Projektomkostninger og byggeretter omkring Field's omfatter værdien af byggeretter på i alt 62.000 m² byggeret. Endvidere er der erhvervet en option på yderligere 16.000 m². Projektmulighederne omfatter dermed i alt 78.000 m². Der arbejdes løbende med identifikation af udviklingsmuligheder, som kan understøtte centerets udvikling yderligere.

Ledelsesberetning

Årets resultat opgjort før af- og nedskrivninger (EBITDA), herunder dagsværdiregulering af gæld og ejendomme, blev på mio. kr. 200 mod en forventning på mio. kr. 189. Resultatet er således over forventningen for året, hvilket primært kan henføres til den positive udlejningssituation. I tillæg til dette resultat er der en positiv værdiregulering af butikscenter og byggeretter på samlet mio. kr. 64 samt finansielle poster på mio. kr. -26, hvilket giver det regnskabsmæssige resultat på i alt mio. kr. 238.

Årsregnskabsloven er ændret, hvorfor årsregnskabet klassificeringer er tilpasset den nye Årsregnskabslov. Ændringerne i Årsregnskabsloven har ingen væsentlig beløbsmæssig effekt på indeværende og foregående regnskabsår. Dette er ligeledes beskrevet i afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis" i anvendt regnskabspraksis.

Virksomhedens forventede udvikling

Det kommende år vil fortsat have fokus på den videre forretningsmæssige udvikling af Field's. Med den nuværende positive udvikling af Field's forventes der således fremadrettet yderligere positiv udvikling i dagsværdien af centret.

For 2017 forventes samlet et resultat i niveauet mio.kr. 205 før af- og nedskrivninger (EBITDA).

Usikkerhed ved indregning og måling

Resultatet påvirkes væsentligt af dagsværdireguleringen af investeringsejendommen. Der henvises til anvendt regnskabspraksis samt forudsætningerne for værdiansættelsen, jf. note 4.

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.

Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

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

Lovpligtig redegørelse for det underrepræsenterede køn

Det tilstræbes, at alle selskaber i Steen & Strøm koncernen følger koncernens overordnede politik for andelen af det underrepræsenterede køn i ledelsen og på øvrige ledelsesniveauer. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Holding A/S.

Eksternt miljø

Selskabet har fokus på de væsentligste miljøpåvirkninger, der er udpeget i forbindelse med det fortløbende arbejdet med ISO 14001. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Holding A/S.

Ledelsesberetning

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke virksomhedens finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Field's Copenhagen I/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i t.kr.

I henhold til årsregnskabslovens § 86 stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse, da virksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen for koncernregnskabet for Steen & Strøm Holding A/S.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, hvorfor årsregnskabet klassificeringer er tilpasset den nye Årsregnskabslov. Ændringerne i Årsregnskabsloven har ingen væsentlig beløbsmæssig effekt på indeværende og foregående regnskabsår.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt., 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Indtægter fra udlejning af butikscener

Indtægter fra udlejning af butikscener omfatter egentlig husleje, indtægter fra P-anlæg, indtægter fra udlejning af reklamepladser, lejernes bidrag til serviceudgifter samt fælles markedsføring, og indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendomsomkostninger, butikscener

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningerne belastes centrerelets serviceudgifter og refunderes af lejerne. Disse indgår i regnskabsposten "Ejendomsomkostninger, butikscenter".

Projektomkostninger

Projektomkostninger omfatter omkostninger til forprojekter samt butikscentre under opførelse, som måles ved anskaffelse til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte og indirekte tilknyttet til anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Endvidere indregnes finansieringsomkostninger i kostprisen fra det tidspunkt, hvor projektet har opnået alle endelige godkendelser.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris.

Omkostninger, der anses for at tilføre nye eller forbedrede egenskaber i forhold til kostprisen på anskaffelsestidspunktet, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke anses for at tilføre investeringsjendomme nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger, butikscenter.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte principper for opgørelsen i øvrigt er angivet i årsregnskabsnote vedrørende investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i 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 løbende i resultatopgørelsen.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Indtægter fra udlejning af butikscener		305.741	296.420
Ejendomsomkostninger, butikscener		-92.972	-97.163
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		212.769	199.257
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	27.928
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		212.769	227.185
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	64.155	121.184
Resultat før finansielle poster		276.924	348.369
Finansielle indtægter	2	2.741	18.332
Finansielle omkostninger		-41.635	-32.943
Årets resultat		<u>238.030</u>	<u>333.758</u>
Resultatdisponering	3		

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	4.420.300	4.265.992
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	36	17
Projektomkostninger	5	<u>250.000</u>	<u>311.743</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.670.336</u>	<u>4.577.752</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.670.336</u>	<u>4.577.752</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.018	2.362
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		367.176	237.053
Andre tilgodehavender		271	74.578
Periodeafgrænsningsposter	6	<u>13.840</u>	<u>6.027</u>
Tilgodehavender		<u>382.305</u>	<u>320.020</u>
Likvide beholdninger		<u>22.840</u>	<u>14.905</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>405.145</u>	<u>334.925</u>
Aktiver i alt		<u>5.075.481</u>	<u>4.912.677</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		1.055.027	1.055.027
Overført resultat		1.639.125	1.405.133
Egenkapital		<u>2.694.152</u>	<u>2.460.160</u>
Kreditinstitutter		2.191.180	2.237.736
Anden gæld		5.500	5.500
Deposita		49.110	48.437
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.245.790</u>	<u>2.291.673</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	53.417	40.411
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.455	1.103
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.283	14.943
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.852
Anden gæld		75.384	98.535
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>135.539</u>	<u>160.844</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.381.329</u>	<u>2.452.517</u>
Passiver i alt		<u>5.075.481</u>	<u>4.912.677</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	1.055.027	1.405.133	2.460.160
Dagsværdiregulering, afledte finansielle instrumenter	0	-4.038	-4.038
Årets resultat	0	238.030	238.030
Egenkapital	<u>1.055.027</u>	<u>1.639.125</u>	<u>2.694.152</u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>64.155</u>	<u>121.184</u>
	<u>64.155</u>	<u>121.184</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.590	2.068
Andre finansielle indtægter	148	12.684
Valutakursgevinster	3	2.427
Aktiverede renter	<u>0</u>	<u>1.153</u>
	<u>2.741</u>	<u>18.332</u>
3 Resultatdisponering		
Overført resultat	<u>238.030</u>	<u>333.758</u>
	<u>238.030</u>	<u>333.758</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
	t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	3.499.951
Tilgang i årets løb	23.972
Kostpris 31. december 2016	3.523.923
Værdireguleringer 1. januar 2016	766.041
Årets værdireguleringer	130.336
Værdireguleringer 31. december 2016	896.377
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	4.420.300
Regnskabsmæssig værdi af aktiver leaset ud	41.712

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Beregning af dagsværdi sker med udgangspunkt i en Discounted Cash Flow model, som tager udgangspunkt i prognoser for de fremtidige netto pengestrømme, som butikscetret forventer at generere. Disse kapitaliseres ved hjælp af Exit Cap Rate og Discount Rate. 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 butikscetrets nettodriftsresultat (pengestrømme fra udlejningsejendom). Der er indhentet ekstern vurdering af dagsværdien.

Afkastkravet fastsættes for butikscetret med udgangspunkt i en langsigtet, risikofri, nominal rente med tillæg af en risikjustering. Risikjusteringen foretages ud fra en vurdering af geografiske forhold, beliggenhed, butikscetrets standard og performance samt lejernes soliditet.

Ved beregningen af dagsværdien er der anvendt en Exit Cap Rate på 5,1% og en Discount Rate på 7,1%. Exit Cap Rate er reduceret fra 5,4% i 2015, mens Discount Rate ligeledes er forbedret i forhold til 2015 ved en nedsættelse fra 7,4%. 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.

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Projekt- omkostninger
	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	2.571	524.087
Tilgang i årets løb	72	4.436
Kostpris 31. december 2016	<u>2.643</u>	<u>528.523</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	2.554	212.344
Årets nedskrivninger	0	66.179
Årets afskrivninger	53	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>2.607</u>	<u>278.523</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>36</u>	<u>250.000</u>

Afskrivninger af andre anlæg, driftsmateriel og inventar viderefaktureres til centerets lejere og fremgår således ikke særskilt i resultatopgørelsen.

6 Periodeafgrænsningsposter

Af periodeafgrænsningsposter udgør t.kr. 13.617 periodisering af rabatter afgivet i forbindelse med kontraktindgåelse, heraf udgør t.kr. 16.040 rabatter, der kan anses som langfristede periodeafgrænsningsposter. Årsagen til at den langsigtede del overstiger total saldo skyldes, at der på kort sigt er aftalt udbetaling af rabatter, der samlet overstiger den lineære afskrivning.

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kreditinstitutter	2.278.147	2.244.597	53.417	1.885.625
Anden gæld	5.500	5.500	0	5.500
Deposita	48.437	49.110	0	49.110
	2.332.084	2.299.207	53.417	1.940.235

8 Eventualposter m.v.

Driften af Field's Copenhagen I/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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Butikscentret med en regnskabsmæssig værdi på mio.kr. kr. 4.670 incl. projektrettigheder er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, der regnskabsmæssig pr. 31. december 2016 udgør mio.kr. 2.246.

Til sikkerhed for løbende driftsomkostninger til grundejerforeningen er der afgivet pant i ejendommen for mio.kr. 3,2, endvidere er der givet pant i ejendommen for mio.kr. 6 til sikkerhed for eventuel oprydningforpligtelse.

Noter

10 Nærtstående parter og ejerforhold

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 A/S, København
Field's Ejer II A/S, København

Øvrige nærtstående parter

Bruun's Galleri A/S, København
Bryggen, Vejle A/S, København
Steen & Strøm Danmark A/S, København
VIVA, Odense A/S, København
Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S, København
Steen & Strøm CenterService A/S, København
Steen & Strøm CenterDrift A/S, København

Transaktioner

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

Transaktioner med øvrige nærtstående parter har omfattet lejeindtægter, ledelsesmæssige, administrative og tekniske ydelser, ansættelse og levering af driftspersonale til servicering og vedligehold af butikscenteret samt transaktioner i forbindelse med salg af gavekort til anvendelse i butikscentre administreret af Steen & Strøm Danmark A/S. Endvidere har transaktionerne omfattet mellemregningsforhold.

Herudover har der ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Alle transaktioner er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Steen & Strøm Holding A/S.

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, 2., 2300 København S.

Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.