

Field's Copenhagen I/S

c/o Steen & Strøm Danmark A/S

Arne Jacobsens Allé 16, 2.

2300 København S

CVR-nr. 20 04 80 85

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på virksomhedens ordinære general-
forsamling den 24. juni 2016

Bjørn Allentoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Indehaverberetning	
Virksomhedsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	16
Balance 31. december	17
Egenkapitalopgørelse	19
Noter til årsrapporten	20

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2016

Direktion

Philippe Grenet
direktør

Bestyrelse

Bjørn Allentoft
formand

Philippe Grenet

Brian Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne 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 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om 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 udføre 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 24. juni 2016

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
statsautoriseret revisor

Sune Holm
statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Field's Copenhagen I/S
c/o Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 16, 2.
2300 København S

CVR-nr. 20 04 80 85
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Bjørn Allentoft, formand
Philippe Grenet
Brian Jensen

Direktion

Philippe Grenet, direktør

Revision

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Hoved- og nøgletal

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

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	296.420	286.011	288.304	309.644	277.582
Resultat før finansielle poster	348.369	448.083	341.163	260.457	75.850
Resultat af finansielle poster	-14.611	-37.631	-40.146	-94.466	-76.250
Årets resultat	333.758	410.452	301.017	166.011	-400
Balancesum	4.912.677	4.564.813	4.148.883	3.849.637	3.651.552
Investering i materielle anlægsaktiver	120.868	87.758	32.608	29.757	21.862
Egenkapital	2.460.160	2.115.030	1.695.811	1.378.451	1.195.691
Nøgletal					
Afkastningsgrad	7,4%	10,3%	8,5%	6,9%	2,1%
Soliditetsgrad	50,1%	46,3%	40,9%	35,8%	32,7%
Forrentning af egenkapital	14,6%	21,5%	19,6%	12,9%	0,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning, 2015. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

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 2015 har Field's fortsat den positive udvikling. Detailomsætningen i centret er øget med 3% i forhold til 2014 efter 4% stigning i 2014. Kundetallet er øget med 4% mod 1% i 2014, det samlede kundetal er således omkring 7,8 millioner gæster. Denne udvikling kan primært henføres til åbning af en biograf i august 2015 samt efterfølgende opgradering af centerets Food lounge, der er med til at udvide centerets tilbud som destination og således understøtter Field's status som super regionalcenter. Udviklingen i omsætning og besøgstal er 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 med fortsatte lejerdrøftelser til følge. Med ovennævnte udvidelse samt den igangværende udlejningsaktivitet og centerets fortsatte positive udvikling, forventes udlejningsgrad og omsætning yderligere øget i 2016.

Field's har løbende fokus på en minimering af de serviceomkostninger, som lejerne betaler i tillæg til lejen. Optimeringen omfatter såvel fastlæggelse af det ønskede serviceniveau, som programmer for optimering af indkøbsfunktionen. I forbindelse med dette arbejde er et fokusområde løbende vurdering af ejendomsskattebetalingen. Et resultat af dette arbejde er, at Field's ved udgangen af året har fået medhold i vores klage over fastsættelse af grundskyld og fradrag for forbedringer, hvilket medfører en forventet tilbagebetaling af ejendomsskat og tilhørende afsavnsrenter på mio. kr. 59 for årene 2008 til 2014. Den væsentligste del af tilbagebetalingen vil blive returneret til centrets lejere, men en andel på mio. kr. 27 forventes at tilfalde Field's. Dette som følge af lejemål, hvor Field's oprindeligt har afholdt serviceomkostningen og som følge af modtagne afsavnsrenter.

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 centerets 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, og denne proces er stadig igangværende. De eventuelle, pågældende ombygningsarbejder afventer, at der foreligger en endelig og ubetinget byggetilladelse.

Ledelsesberetning

Dagsværdien af butikscentret, Field's, andrager pr. 31. december 2015 mio. kr. 4.266, hvortil kommer værdien af projektkostninger og byggeretter omkring Field's på mio. kr. 312, i alt en værdi på mio. kr. 4.578. I forhold til den sammenlignelige værdi pr. 31. december 2014 på mio. kr. 4.308, og under hensyntagen til årets investering, er årets værdiregulering positiv med netto mio. kr. 149. Beløbet sammensætter sig af en positiv værdiregulering vedrørende selve butikscentret på mio. kr. 121 og en tilbageførsel af nedskrivning af projektkostninger og byggeretter omkring Field's på mio. kr. 28. Denne værdiregulering kan i det væsentligste henføres til en ændring af afkastkravet/Exit cap rate fra 5,5% i 2014 til 5,4 % i 2015. Denne forbedring er en konsekvens af den fortsat stabile performance, og et afkastkrav på 5,4% ved eventuelt salg vurderes som realistisk sammenholdt med gennemførte transaktioner for lignende aktiver.

Projektkostninger 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.

Årets resultat opgjort før af- og nedskrivninger (EBITDA), herunder dagsværdiregulering af gæld og ejendomme, blev på mio. kr. 199 mod en forventning på mio. kr. 170 (erklæret forventning før skat og værdireguleringer på mio. kr. 150, reguleret for forventede finansudgifter på mio. kr. 20). Resultatet er væsentligt over forventningen for året, hvilket primært kan henføres til den førnævnte refusion af ejendomsskatter samt den positive udlejningssituation. I tillæg til dette resultat er der en positiv værdiregulering af butikscenter og byggeretter på samlet mio. kr. 149 samt finansielle poster, inkl. værdiregulering af gæld, på mio. kr. -15, hvilket giver det regnskabsmæssige resultat på i alt mio. kr. 334 før skat.

Egenkapitalen ved årets udgang udgør mio. kr. 2.460.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Forventet udvikling

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

For 2016 forventes samlet et resultat i niveauet mio. kr. 189 før værdireguleringer, herunder dagsværdiregulering af gæld.

Ledelsesberetning

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.

Redegørelse for mangfoldighed i ledelsen

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.

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 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Field's Copenhagen I/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i t.kr.

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

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er der foretaget korrektion af klassifikationen mellem andre tilgodehavender, leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld. Dette har ikke indvirkning på den finansielle stilling. Aktiver og gældsforpligtelser i alt ændres med mio.kr. 3.

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 virksomheden, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt regulering af gældsforpligtelser til dagsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 centerrets 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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes 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 diskonteringsssats 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 årsregnskabet note vedrørende investeringsejendomme.

Dagsværdien pr. 31. december 2015 er vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettosalgspris 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 og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

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.

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 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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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.

Anvendt regnskabspraksis

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad Resultat før finansielle poster x 100 / Gennemsnitlige aktiver

Soliditetsgrad Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo

Forrentning af
egenkapital Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Indtægter fra udlejning af butikskenter		296.420	286.011
Ejendomsomkostninger, butikskenter		<u>-97.163</u>	<u>-115.631</u>
Bruttoresultat		199.257	170.380
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		199.257	170.380
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>27.928</u>	<u>8.296</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		227.185	178.676
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>121.184</u>	<u>269.407</u>
Resultat før finansielle poster		348.369	448.083
Finansielle indtægter	2	18.332	12.074
Finansielle omkostninger	3	<u>-32.943</u>	<u>-49.705</u>
Resultat før skat		333.758	410.452
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>333.758</u>	<u>410.452</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>333.758</u>	<u>410.452</u>
		<u>333.758</u>	<u>410.452</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	4.265.992	4.029.258
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	17	83
Projektomkostninger	5	311.743	278.497
Materielle anlægsaktiver		<u>4.577.752</u>	<u>4.307.838</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.577.752</u>	<u>4.307.838</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.362	8.090
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		237.053	236.771
Andre tilgodehavender		74.578	11.236
Periodeafgrænsningsposter	6	6.027	878
Tilgodehavender		<u>320.020</u>	<u>256.975</u>
Likvide beholdninger		<u>14.905</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>334.925</u>	<u>256.975</u>
Aktiver i alt		<u>4.912.677</u>	<u>4.564.813</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		1.055.027	1.055.027
Overført resultat		<u>1.405.133</u>	<u>1.060.003</u>
Egenkapital		<u>2.460.160</u>	<u>2.115.030</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
Andre kreditinstitutter		2.237.736	2.278.205
Anden gæld		5.500	0
Deposita		<u>48.437</u>	<u>41.378</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.291.673</u>	<u>2.319.583</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	40.411	39.599
Banker		0	831
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.103	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.943	15.218
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.852	0
Anden gæld		<u>98.535</u>	<u>74.552</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>160.844</u>	<u>130.200</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.452.517</u>	<u>2.449.783</u>
Passiver i alt		<u>4.912.677</u>	<u>4.564.813</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.055.027	1.060.003	2.115.030
Dagsværdiregulering, afledte finansielle instrumenter	0	11.372	11.372
Årets resultat	0	333.758	333.758
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.055.027</u>	<u>1.405.133</u>	<u>2.460.160</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>121.184</u>	<u>269.407</u>
	<u>121.184</u>	<u>269.407</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.068	2.646
Andre finansielle indtægter	12.684	5
Valutakursgevinster	2.427	3.280
Aktiverede renter	<u>1.153</u>	<u>6.143</u>
	<u>18.332</u>	<u>12.074</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	30.249	43.954
Valutakurstab	21	0
Dagsværdiregulering af gæld	<u>2.673</u>	<u>5.751</u>
	<u>32.943</u>	<u>49.705</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	3.384.401
Tilgang i årets løb	120.868
Overførsler i året	<u>-5.318</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>3.499.951</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	644.857
Årets værdireguleringer	<u>121.184</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>766.041</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>4.265.992</u></u>

Af den samlede anskaffelsessum udgør renter 41.712

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.

Akastkravene fastsættes for butikscetret med udgangspunkt i en langsigtet, risikofri, nominal rente med tillæg af en risikostyring. Risikostyringen 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 5,4% og en Discount Rate på 7,4%. Exit Cap Rate er reduceret fra 5,5% i 2014, mens Discount Rate er ligeledes forbedret i forhold til 2014 ved en nedsættelse fra 7,5%. Ændringerne i disse faktorer begrundes med centrets stabile performance og således mindre usikkerhed for fremtidige pengestrømme.

Ved værdifastsættelsen er endvidere lagt følgende væsentlige forudsætninger til grund:

- 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 til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Projekt- omkostninger
Kostpris 1. januar 2015	2.571	518.769
Overførsler i årets løb	0	5.318
Kostpris 31. december 2015	<u>2.571</u>	<u>524.087</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	2.488	240.272
Årets afskrivninger	66	0
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivninger	0	-27.928
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>2.554</u>	<u>212.344</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>17</u>	<u>311.743</u>

6 Periodeafgrænsningsposter

Af periodeafgrænsningsposter udgør t.kr. 5.787 periodisering af rabatter afgivet i forbindelse med kontraktsindgåelse, heraf udgør t.kr. 1.723 rabatter, der kan anses som langfristede periodeafgrænsningsposter.

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Andre kreditinstitutter	2.278.205	2.237.736	40.411	1.963.138
Anden gæld	0	5.500	0	5.500
Deposita	41.378	48.437	0	48.437
	2.319.583	2.291.673	40.411	2.017.075

Akkumuleret dagsværdiregulering af gæld til andre kreditinstitutter udgør pr. 31. december 2015 i alt t.kr. 5.475.

8 Eventualposter mv.

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. 4.578 incl. projekttrettigheder er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, der regnskabsmæssig pr. 31. december udgør mio.kr. 2.278.

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 oprydningsforpligtelse.

Noter til årsrapporten

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

Steen & Strøm Danmark A/S, København

Steen & Strøm CenterDrift A/S, København

Steen & Strøm CenterService A/S, København

Transaktioner

Transaktioner med Steen & Strøm Holding A/S har omfattet ydelser i forbindelse med finansiering 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. Transaktionerne er sket på markedsvilkår.

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.

Ejerforhold

Interessentskabets indskudskapital er fordelt således:

Field's Ejer I A/S, København, 50%

Field's Ejer II A/S, København, 50%

Noter til årsrapporten

10 Nærtstående parter og ejerforhold (Fortsat)

Koncernregnskab

Virksomheden 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 16, 2., 2300 København S.

Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.