Field's A/S

c/o Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 20,2
2300 København S
CVR-nr. 20 21 51 43

Årsrapport for 2021
(25. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 30. juni 2022

Dirigent

Carmen Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- & nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance pr. 31. december	13
Egenkapital	17
Noter til årsrapporten	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Field's A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 30. juni 2022

Direktion

Marie Jacqueline Ginette Caniac

Bestyrelse

Brian Jensen formand	Marie Jacqueline Ginette Caniac	Bjørn Tjaum

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Field's A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Field's A/S for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelse eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- 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.

Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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 30. juni 2022

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33963556

Brian Schmit Jensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr: mne40050

Selskabsoplysninger

Selskabet	Field's A/S c/o Steen & Strøm Danmark A/S Arne Jacobsens Allé 20,2 2300 København S	
	CVR-nr.:	20 21 51 43
	Regnskabsperiode:	1. januar 2021 - 31. december 2021
	Stiftet:	18. juni 1997
	Regnskabsår:	25. Regnskabsår
	Hjemsted:	København
Bestyrelse	Brian Jensen, formand Marie Jacqueline Ginette Caniac Bjørn Tjaum	
Direktion	Marie Jacqueline Ginette Caniac	
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Weidekampsgade 6 Postboks 1600 2300 København S	

Hoved- og nøgletal

Selskabets nøgletal

	2021	2020	2019	2018	2017
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	287.091	277.467	309.793	309.516	0
Resultat før finansielle poster	124.807	-47.951	49.193	484.286	-14
Resultat af finansielle poster	-22.683	-20.769	-30.191	-32.657	116.392
Årets resultat	79.659	-53.601	13.062	352.761	90.713
Balancesum	4.858.609	4.879.257	5.079.626	5.266.451	1.496.553
Investering i materielle anlægsaktiver	20.461	26.429	36.469	105.011	0
Egenkapital	2.008.644	1.905.510	1.948.125	1.925.050	695.589
Nøgletal					
Overskudsgrad	43,5%	-17,3%	15,9%	156,5%	0,0%
Afkastgrad	2,6%	-1,0%	1,0%	14,3%	0,0%
Soliditetsgrad	41,3%	39,1%	38,4%	36,6%	46,5%
Forrentning af egenkapital	4,1%	-2,8%	0,7%	26,9%	14,0%

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

Forklaring af nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

Selskabet er per 1. januar 2018 fusioneret med Field's Ejer II A/S og driftsselskabet Field's Copenhagen I/S er dermed automatisk ophørt og driften indgår fremadrettet i nærværende selskab. Tal for tidligere år er derfor ikke sammenlignelige.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet er at forestå driften af og den fortsatte merkantile udvikling af butikscentret Field's A/S

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på t.kr. 79.659 og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på t.kr. 2.009

Field's omfatter et detailandelsareal på 65.000 m2 og et samlet udlejningsareal på 74.000 m2. Hertil disponerer centret over knap 3.000 P-pladser, der alle er beliggende i parkeringskældre under butikscentret.

Siden foråret 2020 har Covid-19 spredt sig over Danmark som i resten af verden. Alle Steen & Strøm storcentre, herunder Field's, har løbende tilpasset sig situationen og forholdt sig til myndighedernes anvisninger, samt taget de nødvendige forholdsregler. Daglig drift, organisation og medarbejderressourcer er tilpasset for at sikre et for situationen forsvarligt miljø for vores lejere og kunder, og samtidig sikre fortsat drift af centeret. Dette har under pandemien omfattet bl.a. stop for aktiviteter, der samler/koncentrerer besøgende, ensretning af kundestrømmen for at undgå tæt og tværgående trafik, uddannelse og dedikering af "corona-personel", øget rengøring og opstilling af håndsprit mv.

Centeret har således været lukket for anden gang under pandemien fra december 2020 til april 2021, dog undtaget "nødvendigheder", herunder dagligevarebutikker og apotek, og enkelte aktiviteter var desuden lukket i slutningen af 2021. På trods af pandemien har vi set en positiv tendens siden genåbningen i foråret 2021. Der har været stor interesse for Field’s på de digitale platforme, og vi har set stærke kunde- og omsætningstal i andet halvår 2021. Fokus har været at sikre, at så mange af Field’s butikker som muligt kommer gennem krisen, så vi fortsat har et stærkt butiksmix. Vores ambition er at stå stærkt som et superregionalt shoppingcenter med stærke brands og stor variation i butiksmixet. Field’s skal fortsat være Danmarks førende destination for Shopping, Dining & Unique Entertainment.

I 2021 har vi på trods af ovennævnte usikkerheder og nedlukning opnået en acceptabel opkrævning af vores indtægter, idet vi ved regnskabets aflæggelse har modtaget betaling for mere end 98% af de opkrævede lejer samt fællesomkostninger (netto efter rabatter). Dette er dog stadig lavere end det vanlige niveau på over 99%.
Field’s detailomsætning er på samme niveau som i 2020 (+1,2%), men væsentligt lavere end 2019 (-19,7%), besøgstallet er ligeledes faldet med -26% siden 2019. Det samlede kundetal er således stadig 6,9 millioner gæster i 2021, hvilket skal ses i lyset af en længere periode med nedlukning sammenlignet med 2020.
Den fortsatte nedgang er en direkte konsekvens af pandemien og de restriktioner, der er blevet pålagt Field’s og vores butikker. 2021 har således været præget af næsten 4 måneders nedlukning, samt at store salgsfremstød som Black Friday, sæsonudsalg samt julehandlen helt eller delvist er blevet påvirket af myndighedernes restriktioner og ændret forbrugeradfærd. Dette har haft en betydelig indvirkning på vores aktivitetsniveau i første halvår, hvorimod andet halvår har været tæt på 2019's omsætningsniveau, hvilket vidner om fortsat efterspørgsel efter vores udbud.

Sagen vedrørende Field's stormagasins udformning, rejst af De Samvirkende Købmænd mod Natur- og Miljøklagenævnet er fortsat igangværende. I 2014 resulterede det i en underkendelse af Københavns Kommunes fornyede byggetilladelse af centrets Stormagasin og i 2016 en underkendelse af vores påstand om, at DSK ikke er klageberettiget. Sagen pågår fortsat.

Dagsværdien af butikscentret Field's, andrager pr. 31. december 2021 mio. kr. 4.447. I forhold til dagsværdien pr. 31. december 2020 på mio. kr. 4.522 og under hensyntagen til årets investering m.v. fremkommer en negativ værdiregulering på mio. kr. 95.

Projektomkostninger og byggeretter omkring Field's omfatter værdien af byggeretter på i alt 62.000 m2. Der arbejdes løbende med identifikation af udviklingsmuligheder, som kan understøtte centerets udvikling yderligere. Dagsværdien heraf udgør pr. 31. december 2021 mio. kr. 350, hvilket udgør en positiv værdiregulering på mio. kr. 34.

Ledelsesberetning, fortsat

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat opgjort før af og nedskrivninger (EBITDA) blev på mio. kr. 186. Resultatet er således højere end forventningen for året, hvilket skyldes et højere footfall end først antaget. I tillæg til dette resultat er der en negativ værdiregulering af butikscentret på mio. kr. 61 samt finansielle omkostninger på mio. kr. 23, hvilket giver det regnskabsmæssige resultat på i alt mio. kr. 102 før skat.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer
Det kommende år vil fortsat have fokus på den videre forretningsmæssige udvikling af Field's. Med den nuværende udvikling af Field's forventes der således fremadrettet positiv udvikling i dagsværdien af centret.

For 2022 forventes samlet et resultat på samme niveau som i år, således i omegnen af mio.kr. 145 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 5.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici
Driftsmæssige risici
Selskabet 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 renteudviklingen. I forhold til ejendomsbranchen generelt, betyder dette en mindre risiko.

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

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

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion m.v.

Steen & Strøm koncernen har siden 2014 været ISO 14001 certificeret. I januar 2020 gennemgik 6 sites eksterne audits med henblik på re-certificering, hvilket vi opnåede. Eksterne audits vil blive udført i de danske centre i foråret 2022 og re-certificering vil blive udført påny i 2023.

I 2021 deltog Steen & Strøm i det årlige Global Real Estate Sustainability Benchmark (”GRESB”). Steen & Strøm har fastholdt den samlede score på 96/100 og ligger dermed nummer et i GRESB´s samlede rangering for alle kategorier af ejendomme på verdensplan i Skandinavien. Steen & Strøm er klassificeret Global Sector Leader og som ”Green Star”. ”Green Star” er det højeste klassificeringsniveau i GRESB. Se www.gresb.com for yderligere information, herunder resultaterne af undersøgelsen.

I det fortløbende arbejde med ISO 14001 er følgende områder udpeget som ”væsentligste miljøpåvirkninger” og områder der er særlig fokus på:

1.Energiforbrug (reducering)
2.Affaldshåndtering (genanvendelse)
3.Vandforbrug (reducering)
4.Transport (reducering af miljøpåvirkning)
5.Indkøb (miljøcertificeret)
6.Lejere (reducere miljøbelastning)
7.Projekt (BREEAM klassificering ”Very good” for alle nye udviklingsprojekter)

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

Ledelsesberetning, fortsat

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 Danmark A/S.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

2022 er startet med en relativt høj inflation i det meste af verden, drevet af forskellige forhold som høj beskæftigelse, stigende energipriser og flaskehalse i forsyningskæderne. Dette forstærkes yderligere af krigen i Ukraine, som forventes at påvirke den globale økonomi negativt, hvilket allerede afspejles i et væsentligt fald i forbrugertilliden. Det er for tidligt at vurdere indflydelsen på vores aktiviteter, hvilket afhænger af varigheden af både krigen samt nævnte flaskehalse mv. Ledelsen overvåger situationen løbende og vil tage nødvendige foranstaltninger for at begrænse de negative effekter.

Der er efter balancedagen ikke indtruffet yderligere forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Field's A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C (Mellem). Årsrapporten er aflagt efter samme principper som sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i t.kr.

I henhold til årsregnskabslovens § 86 stk. 4, er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, da virksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Steen & Strøm AS i Norge.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af 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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

Koncerninterne transaktioner

De koncerninterne transaktioner omfatter renter af gæld til moderselskab, administrations fee og sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning
Indtægter fra udlejning af butikscenter 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. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

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

Værdiregulering af investeringaktiver
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 omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0-20%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme 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.

Projektomkostninger

Projektomkostninger består af byggeretter knyttet til investeringsejendommen. Projektomkostninger måles ved anskaffelse til kostpris. Omkostninger der anses for at tilføre projektrettigheder nye eller forbedrede egenskaber tillægges kostprisen.

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

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2021 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 diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved be-regnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår sær-skilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield | Red.

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.

Finansielle anlægsaktiver
Finansielle aktiver omfatter deposita, der indregnes og måles til kostpris.

Afledte finansielle instrumenter
Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

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

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle 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.

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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 nominel værdi.

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

Hoved og nøgletalsoversigt
Forklaring af nøgletal.

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster x 100}}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Årets resultat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse for 1. januar 2021 - 31. december 2021

Note		2021 t.kr.	2020 t.kr.
	Nettoomsætning	287.091	277.467
	Eksterne omkostninger	-101.148	-100.331
	Bruttoresultat	**185.943**	**177.136**
2	Værdireguleringer af investeringsaktiver	-61.136	-225.087
	Resultat af ordinær primær drift	**124.807**	**-47.951**
	Andre finansielle indtægter	45	31
3	Øvrige finansielle omkostninger	-22.728	-20.800
	Ordinært resultat før skat	**102.124**	**-68.720**
4	Skat af årets resultat	-22.465	15.119
	Årets resultat	**79.659**	**-53.601**
	Forslag til resultatdisponering		
5	Overført resultat	79.659	-53.601
		79.659	-53.601

Balance pr. 31. december 2021

Note		2021 t.kr.	2020 t.kr.
6	Investeringsejendomme	4.446.937	4.521.611
7	Projektomkostninger	350.000	316.000
	Materielle anlægsaktiver	4.796.937	4.837.611
	Anlægsaktiver	4.796.937	4.837.611
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6.906	12.872
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	301	0
	Andre tilgodehavender	24.992	10.213
8	Periodeafgrænsningsposter	15.942	18.561
	Tilgodehavender	48.139	41.646
	Likvide beholdninger	13.532	0
	Omsætningsaktiver	61.672	41.646
	Aktiver	4.858.609	4.879.257

Balance pr. 31. december 2021

Note		2021 t.kr.	2020 t.kr.
	Virksomhedskapital	1.000	1.000
	Overført resultat	2.007.644	1.904.510
	Egenkapital	2.008.644	1.905.510
9	Hensættelse til udskudt skat	581.774	565.872
	Hensatte forpligtelser	581.774	565.872
	Gæld til realkreditinstitutter	1.793.674	1.881.109
	Anden gæld	2.750	2.750
	Deposita	47.172	49.831
10	**Langfristede gældsforpligtelser**	1.843.596	1.933.690
10	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	86.796	91.033
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.022	6.972
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58	157
	Gæld til tilknyttede virksomheder	290.538	320.279
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	9.958	3.395
10, 11	Anden gæld	35.224	52.349
	Kortfristede gældsforpligtelser	424.595	474.185
	Gældsforpligtelser	2.268.191	2.407.875
	Passiver	4.858.609	4.879.257
	Eventualposter m.v.	12	
	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13	
	Nærtstående parter og ejerforhold	14	

Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2021	1.000	1.904.510	1.905.510
Reg sikringsinstrumenter	0	30.097	30.097
Reg sikringsinstrumenter - skat	0	-6.621	-6.621
Årets resultat	0	79.659	79.659
Egenkapital 31. december 2021	1.000	2.007.644	2.008.644

Noter

1 Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

2022 er startet med en relativt høj inflation i det meste af verden, drevet af forskellige forhold som høj beskæftigelse, stigende energipriser og flaskehalse i forsyningskæderne. Dette forstærkes yderligere af krigen i Ukraine, som forventes at påvirke den globale økonomi negativt, hvilket allerede afspejles i et væsentligt fald i forbrugertilliden. Det er for tidligt at vurdere indflydelsen på vores aktiviteter, hvilket afhænger af varigheden af både krigen samt nævnte flaskehalse mv. Ledelsen overvåger situationen løbende og vil tage nødvendige foranstaltninger for at begrænse de negative effekter.

2 Værdireguleringer af investeringsaktiviteter	**2021**	**2020**
	t.kr.	**t.kr.**
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-61.136	-225.087
I alt	-61.136	-225.087

3 Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-20.747	-17.775
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.977	-3.020
Kursreguleringer omkostninger	-4	-5
I alt	-22.728	-20.800

4 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-6.563	-3.395
Årets regulering af udskudt skat	-15.902	18.514
I alt	-22.465	15.119

5 Resultatdisponering		
Overført resultat	79.659	-53.601
	79.659	**-53.601**

6 Materielle anlægsaktiver

	Investerings-ejendomme t.kr.
Kostpris 1. januar 2021	3.715.757
Tilgang i årets løb	20.461
Kostpris 31. december 2021	3.736.219
Værdireguleringer 1. januar 2021	805.854
Årets værdireguleringer	-95.136
Værdireguleringer 31. december 2021	710.718
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	4.446.937

Noter fortsat

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 butikscentret forventer at generere. Disse kapitaliseres ved hjælp af Exit Cap Rate og Discount Rate. Exit Cap Rate svarer til afkastkrav for et "normalt 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 værdiberegningerne er butikscentrets nettodriftsresultat (pengestrømme fra udlejningsejendom). Der er dertil indhentet ekstern vurdering af dagsværdien.

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

Ved beregningen af dagsværdien er der anvendt en Exit Cap Rate på 4,65 % (4,55 % i 2020) og en Discount Rate på 6,65 % (6,65% i 2020). Exit Cap Rate og Discount Rate er således øget lidt i forhold til 2020.

Ved værdifastsættelsen er endvidere lagt følgende væsentlige forudsætninger til grund:
a) Værdien af lejerbetalte afskrivninger er beregnet som nutidsværdien af den kendte, fremtidige betalingsstrøm.
b) Der indgår ikke realiserede lejepotentialer ved værdiansættelsen. Disse lejepotentialer vil blive realiseret, når aftalevilkår og markedssituationen muliggør dette.
c) Ved kalkulationen er forudsat en inflationsregulering i budgetperioden på 2,0 % p.a.
d) DCF modellen tager hensyn til værdielementerne af forudbetalt leje og deposita.
e) Tomgang er indregnet med aktuel tomgang, justeret for forventede, realistiske udlejninger i de følgende 3 år. Herefter er indregnet en vurderet generel tomgang med tilhørende omkostninger i den resterende budgetperiode.
f)Der er taget hensyn til bevilgede projekter i form af nødvendige investeringer og afkast heraf.

7 Materielle anlægsaktiver

	Projekt-omkostninger t.kr.
Kostpris 1. januar 2021	571.351
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2021	571.351
Værdireguleringer 1. januar 2021	-255.351
Årets værdireguleringer	34.000
Værdireguleringer 31. december 2021	-221.351
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	350.000

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgør forudbetalte omkostninger.

Noter fortsat

9 Hensættelse til udskudt skat

	2021	2020
	t.kr	t.kr
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2021	565.872	584.385
Regulering udskudt skat	15.902	-18.514
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2021	581.774	565.872

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Afdrag 1 - 5 år	Restgæld efter 5 år
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Kreditinstitutter	1.972.142	1.880.470	86.796	474.266	1.319.408
Anden gæld	55.099	37.975	35.225	0	2.750
Deposita	49.831	47.172	0	0	47.172
	2.077.072	1.965.616	122.021	474.266	1.369.330

11 Renterisici og anvendelse af finansielle instrumenter

Selskabet afdækker renterisici ved hjælp af renteswap. Ved renteswap omlægges dele af realkreditlånet til faste rentebetalinger.

	2020		
	Beregnings-mæssig hovedstol	Dagsværdi	Restløbetid
	t.kr.	t.kr.	md.
Renteswap	466.071	(11.656)	12
Renteswap	300.000	(1.002)	72
		(12.658)	
Cap	800.000	12	18
Cap	300.000	0	30

	2021		
	Beregnings-mæssig hovedstol	Dagsværdi	Restløbetid
	t.kr.	t.kr.	md.
Renteswap	300.000	3.514	60
Renteswap	800.000	11.106	60
Renteswap	300.000	2.820	36
		17.440	
Cap	800.000	0	6
Cap	300.000	0	18

Noter fortsat

12 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Andre eventualforpligtelser

Driften af Selskabet indebærer, at der er indgået leveringsaftaler, med kortere eller længere varighed, med leverandører til centerets serviceudgifter. Disse udgifter dækkes af lejerne i centeret, men den juridiske forpligtelse overfor leverandørerne påhviler selskabet. Forpligtelsen varierer over året og er afhængig af aktuelle opgaver og leverandører.

Sagen vedrørende Field's stormagasins udformning, rejst af De Samvirkende Købmænd mod Natur- og Miljøklagenævnet er fortsat igangværende. I 2014 resulterede det i en underkendelse af Københavns Kommunes fornyede byggetilladelse af centrets Stormagasin og i 2016 en underkendelse af vores påstand om, at DSK ikke er klageberettiget. Sagen pågår fortsat.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Butikscenteret inklusiv projektrettigheder er pantsat til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der regnskabsmæssigt per 31. december 2021 udgør mio. kr. 1.880.

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. 6,0 til sikkerhed for eventuel oprydningsarbejde.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Field's A/S ejes af:
Steen & Strøm Danmark A/S ejes af:
Steen & Strøm AS, Støperigata 1, 0118 Oslo, Norge, der er hovedaktionær og som ejes af
Storm Holding Norway AS, Støperigata 1, 0118 Oslo, Norge, der er hovedaktionær og som ejes af
Nordica Holdco AB, Lästmakargatan 20, 103 26 Stockholm, Sweden, som ejes af
Nordica Holdco AB, Godebaldkwartier 54, 3511 DX Utrecht, Holland som ejes af
Klepierre Group S.A., Paris, der er ultimativt moderselskab

Øvrige nærtstående parter

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

Transaktioner

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. 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.

Field's A/S har i 2021 udstedt fakturaer til Steen & Strøm Danmark A/S på i alt 3.570 t.kr vedrørende leje af kontor, parkering og vandforbrug. Og selskabet har modtaget fakturaer fra Steen og Strøm Danmark A/S på i alt 17.433 t.kr i 2021. Fakturaerne vedrører rent management fee, property management fee, personaleomkostninger, viderefakturering af forsikringer og gebyrer.

Transaktioner med Steen & Strøm Danmark 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.

Nærtstående parter og ejerforhold

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Klepierre S.A.

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

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Steen & Strøm AS, Støperigata 1, P.O. Box 1593 Vika., 0118 Oslo, Norway