

---

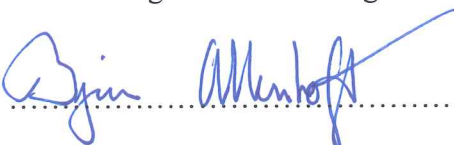
# Steen & Strøm CenterDrift A/S

CVR-nr. 30 34 51 77

## Årsrapport 2012

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2013

Dirigent

  
.....

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	11-13

## LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Steen & Strøm CenterDrift A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2013

**Direktion:**



Finn Chabert

**Bestyrelse:**



Søren Brogaard Pedersen



Niels Victor Nielsen



Claus Tüchsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejeren i Steen & Strøm CenterDrift A/S

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Steen & Strøm CenterDrift A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

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

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Udtalelse om ledelsesberetningen


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

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

København, den 8. april 2013

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Bjørn Winkler Jakobsen  
statsautoriseret revisor

  
Per Erik Johannessen  
statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabsnavn m.v.

Steen & Strøm CenterDrift A/S

Arne Jacobsens Allé 20  
2300 København S

CVR-nr.: 30 34 51 77

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012 (6. regnskabsår)

### Bestyrelse

Søren Brogaard Pedersen  
Niels Victor Nielsen  
Claus Tüchsen

### Direktion

Finn Chabert

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabet indgår i Steen & Strøm Holding A/S koncernen.

Selskabets hovedaktivitet er varetagelse af driftsopgaver for butikcentre under management af søsterselskabet, Steen & Strøm Danmark A/S.

### Aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet omfatter en driftsorganisation på i alt knapt 80 medarbejdere. Da selskabets leverancer sker direkte til butikscentrenes fællesomkostningskompleks, sker der alene afregning af et managementhonorar til Steen & Strøm Danmark A/S for arbejdet med ledelse og administration af organisationen.

Selskabets resultat før skat for regnskabsåret 2012 udgør t.kr. 18, hvor forventningen var et resultat på t.kr. 50. Afgivelsen i forhold til det forventede skyldes det stadig lave renteniveau.

Egenkapitalen udgør ved årets udgang t.kr. 3.251.

### Forventet udvikling

For 2013 forventes et resultat på t.kr. 20 før skat.

### Særlige risici

I tilfælde af ændring af selskabets opgaveomfang, er både Danica Pension og butikscentrene i Steen & Strøm Holding koncernen forpligtet til at overtage de medarbejdere, der har været beskæftiget med de pågældende butikcentre. Selskabet har derfor ikke risici relateret til ansættelsesforholdene.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet 2012.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Steen & Strøm CenterDrift A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter viderefakturering af omkostninger vedrørende drift af centrene for regnskabsåret og indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger samt øvrige selskabsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. i forbindelse med udlejning af personale.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle poster

Finansielle poster indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Steen & Strøm CenterDrift A/S er sambeskattet med moderselskabet Steen & Strøm Holding A/S, som er administrationselskab for sambeskatningen af Steen & Strøm Holding A/S koncernen.

Indtil 14. marts 2012 var BNP Paribas Group S.A., Paris (BNP) ultimativt moderselskab for Steen & Strøm Holding A/S koncernen. Følgelig indgår en række andre danske datterselskaber af BNP i sambeskatningen for Steen & Strøm Holding A/S koncernen frem til dette tidspunkt, hvor BNP frasolgte en bestemmende aktiepost.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). Vedrørende den særlige skattemæssige "EBIT-regel", sker der ikke fordeling af den afledte skatteeffekt mellem de sambeskattede selskaber. Reglen indebærer, at finansieringsudgifter overstigende 80% af det samlede, skattemæssige EBIT, ikke kan bringes til fradrag i året, men i stedet akkumuleres som en særlig underskudssaldo. Denne underskudssaldo henføres til administrationselskabet, Steen & Strøm Holding A/S, uden refusion.

### Balancen

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER

Note

	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Nettoomsætning	32.109	33.043
Andre eksterne omkostninger	-1.947	-1.724
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>30.162</b>	<b>31.319</b>
1 Personaleomkostninger	-30.162	-31.319
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2 Finansielle poster, netto	18	56
<b>Resultat før skat</b>	<b>18</b>	<b>56</b>
3 Skat	-4	-14
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>14</b>	<b>42</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	14	
	<b>14</b>	

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2012 t.kr.	2011 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	5.772	6.027
Andre tilgodehavender	13	213
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.785</b>	<b>6.240</b>
Likvide beholdninger	3.735	3.143
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.520</b>	<b>9.383</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>9.520</b>	<b>9.383</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500	500
Overført resultat	2.751	2.737
<b>4 Egenkapital i alt</b>	<b>3.251</b>	<b>3.237</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.015	4
<b>3 Skyldig sambeskatningsbidrag</b>	<b>4</b>	<b>14</b>
Anden gæld	5.250	6.128
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.269</b>	<b>6.146</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.269</b>	<b>6.146</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>9.520</b>	<b>9.383</b>
<b>5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.</b>		
<b>6 Nærtstående parter</b>		

## NOTER

Note	2012 t.kr.	2011 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager m.v.	28.203	29.373
Pensionsbidrag	1.595	1.704
Øvrige personaleomkostninger	364	242
<b>I alt</b>	<b>30.162</b>	<b>31.319</b>
Gns. antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	73	78
Bestyrelse og direktion har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.		
<b>2 Finansielle poster</b>		
Renteindtægter	15	37
Renter fra tilknyttede virksomheder	9	22
<b>I alt</b>	<b>24</b>	<b>59</b>
Renter til tilknyttede virksomheder	-6	-3
<b>I alt</b>	<b>-6</b>	<b>-3</b>
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>18</b>	<b>56</b>
<b>3 Skat</b>		
Beregnet skat af årets resultat (sambeskatningsbidrag)	-4	-14
<b>I alt</b>	<b>-4</b>	<b>-14</b>

NOTER

Note	2012 t.kr.	2011 t.kr.
<b>4 Egenkapital</b>		
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo 1. januar	500	500
<b>Saldo 31. december</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen af selskabet.		
<b>Overført resultat</b>		
Saldo 1. januar	2.737	2.695
Overført af årets resultat	14	42
<b>Saldo 31. december</b>	<b>2.751</b>	<b>2.737</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.251</b>	<b>3.237</b>

**5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen & Strøm Holding A/S og dette selskabs øvrige datterselskaber. De sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for den samlede skatteforpligtelse.

**6 Nærtstående parter**

Steen & Strøm CenterDrift A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

**Bestemmende indflydelse:**

Steen & Strøm Holding A/S, København, der er eneaktionær.

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

Steen & Strøm Danmark A/S, København  
 Bruun's Galleri A/S, København  
 Bryggen, Vejle A/S, København  
 Field's Copenhagen I/S, København

## NOTER

### **Transaktioner med nærtstående parter:**

Transaktionerne med Steen & Strøm Danmark A/S har omfattet levering til selskabet af ledelsesmæssige og administrative ydelser. Transaktionerne med Bruun's Galleri A/S, Bryggen, Vejle A/S og Field's Copenhagen I/S har omfattet udlejning af personale til brug for selskabernes drift af butikcentre. Herudover har transaktionerne alene omfattet mellemregningsforhold.

### **Ejerforhold:**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende alle stemmerne samt hele aktiecapitalen:

Steen & Strøm Holding A/S  
Arne Jacobsens Allé 20  
2300 København S

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