

---

# Steen & Strøm CenterDrift A/S

CVR-nr. 30 34 51 77

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2014

Dirigent *Bjørn Allerbøff*.....

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	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 2013 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.

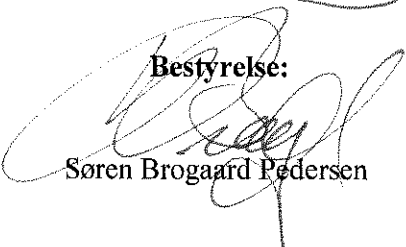
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. marts 2014

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 17. marts 2014

### 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: 01.01.2013 - 31.12.2013 (7. 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. Der er løbende fokus på den mest effektive håndtering af opgaverne. Som følge heraf er der i 2013 sket outsourcing af en mindre del af selskabets aktivitetsområde til ekstern leverandør.

Selskabets resultat før skat for regnskabsåret 2013 udgør t.kr. 20, hvilket svarer til de forventninger, selskabet tilkendegav i årsrapporten 2012.

Egenkapitalen udgør ved årets udgang t.kr. 3.266.

### Forventet udvikling

For 2014 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 2013.

## 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 administrationsselskab for sambeskatningen af Steen & Strøm Holding A/S koncernen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### 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

	2013 t.kr.	2012 t.kr.
Nettoomsætning	29.732	32.109
Andre eksterne omkostninger	-1.997	-1.947
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>27.735</b>	<b>30.162</b>
1 Personaleomkostninger	-27.735	-30.162
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2 Finansielle poster, netto	20	18
<b>Resultat før skat</b>	<b>20</b>	<b>18</b>
3 Skat	-5	-4
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>15</b>	<b>14</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	15	
	<b>15</b>	

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	0	5.772
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomheder	5.497	0
Andre tilgodehavender	0	13
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>5.497</b>	<b>5.785</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.536</b>	<b>3.735</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>8.033</b>	<b>9.520</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>8.033</b>	<b>9.520</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500	500
Overført resultat	2.766	2.751
<b>4 Egenkapital i alt</b>	<b>3.266</b>	<b>3.251</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.015
<b>3 Skyldig sambeskatningsbidrag</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
Anden gæld	4.767	5.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.767</b>	<b>6.269</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.767</b>	<b>6.269</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.033</b>	<b>9.520</b>
<b>5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.</b>		
<b>6 Nærtstående parter</b>		

NOTER

Note	2013 t.kr.	2012 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager m.v.	26.097	28.203
Pensionsbidrag	1.520	1.595
Øvrige personaleomkostninger	118	364
<b>I alt</b>	<b>27.735</b>	<b>30.162</b>
Gns. antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	70	73
Bestyrelse og direktion har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.		
<b>2 Finansielle poster</b>		
Renteindtægter	0	15
Renter fra tilknyttede virksomheder	24	9
<b>I alt</b>	<b>24</b>	<b>24</b>
Renter til tilknyttede virksomheder	-4	-6
<b>I alt</b>	<b>-4</b>	<b>-6</b>
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>20</b>	<b>18</b>
<b>3 Skat</b>		
Beregnet skat af årets resultat (sambeskatningsbidrag)	-5	-4
<b>I alt</b>	<b>-5</b>	<b>-4</b>

NOTER

Note	2013 t.kr.	2012 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	2.751	2.737
Overført af årets resultat	15	14
<b>Saldo 31. december</b>	<b>2.766</b>	<b>2.751</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.266</b>	<b>3.251</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

### 6 Nærtstående parter (fortsat)

#### 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 aktiekapitalen:

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.