

---

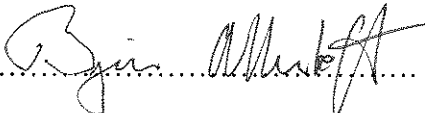
# Steen & Strøm CenterDrift A/S

CVR-nr. 30 34 51 77

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2015

Dirigent .....



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<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 2014 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.

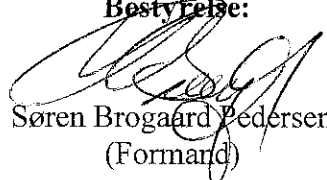
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. juli 2015

**Direktion:**

  
Finn Chabert

**Bestyrelse:**

  
Søren Brogaard Pedersen  
(Formand)

  
Bjørn Allentoft

  
Claus Tüchsen

  
Brian Jensen

## 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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 1. juli 2015

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

  
Bjørn Winkler Jakobsen  
statsautoriseret revisor

  
Lars Andersen  
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: 01.01.2014 - 31.12.2014 (8. regnskabsår)

### Bestyrelse

Søren Brogaard Pedersen (formand)  
Bjørn Allentoft  
Claus Tüchsen  
Brian Jensen

### 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 60 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.

Selskabets resultat før skat for regnskabsåret 2014 udgør t.kr. 5, hvilket er på niveau med de forventninger, selskabet tilkendegav i årsrapporten 2013.

Egenkapitalen udgør ved årets udgang t.kr. 3.270.

### Forventet udvikling

Aktiviteten i selskabet vil blive reduceret i 2015, idet den mangeårige samarbejdspartner, Danica har valgt at opsigte administrationsaftalen for 13 centre pr. 30. juni 2015. Overdragelse til anden forvalter sker i overensstemmelse med Virksomhedsoverdragelsesloven, og alle medarbejdere beskæftiget ved de respektive centre, vil følge med centrene til den nye forvalter. Efter overdragelsen forventes driftsorganisationen at udgøre omkring 15 medarbejdere. Ændringen vil dog ikke få betydning for resultatet i dette selskab.

For 2015 forventes således et resultat på t.kr. 5 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 2014.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Steen & Strøm CenterDrift A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af klasse C.

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

	2014 t.kr.	2013 t.kr.
Nettoomsætning	28.003	29.732
Andre eksterne omkostninger	-1.848	-1.997
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>26.155</b>	<b>27.735</b>
1 Personaleomkostninger	-26.155	-27.735
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2 Finansielle poster, netto	5	20
<b>Resultat før skat</b>	<b>5</b>	<b>20</b>
3 Skat	-1	-5
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>4</b>	<b>15</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	4	
	<b>4</b>	

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>AKTIVER</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomheder	0	5.497
Andre tilgodehavender	326	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>326</b>	<b>5.497</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10.382</b>	<b>2.536</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>10.708</b>	<b>8.033</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>10.708</b>	<b>8.033</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500	500
Overført resultat	2.770	2.766
4 <b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.270</b>	<b>3.266</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.990	0
3 Skyldig sambeskatningsbidrag	1	0
Anden gæld	5.447	4.767
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.438</b>	<b>4.767</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.438</b>	<b>4.767</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>10.708</b>	<b>8.033</b>
5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.		
6 Nærtstående parter		

NOTER

Note	2014 t.kr.	2013 t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager m.v.	24.527	26.097
Pensionsbidrag	1.426	1.520
Øvrige personaleomkostninger	202	118
<b>I alt</b>	<b>26.155</b>	<b>27.735</b>
Gns. antal fuldtidsbeskæftigede medarbejdere	57	70
Bestyrelse og direktion har ikke modtaget vederlag i regnskabsåret.		
<b>2 Finansielle poster</b>		
Renter fra tilknyttede virksomheder	27	24
<b>I alt</b>	<b>27</b>	<b>24</b>
Renterudgifter	-7	0
Renter til tilknyttede virksomheder	-15	-4
<b>I alt</b>	<b>-22</b>	<b>-4</b>
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>5</b>	<b>20</b>
<b>3 Skat</b>		
Beregnet skat af årets resultat (sambeskatningsbidrag)	-1	-5
<b>I alt</b>	<b>-1</b>	<b>-5</b>

NOTER

Note	2014 t.kr.	2013 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	2.766	2.751
Overført af årets resultat	4	15
<b>Saldo 31. december</b>	<b>2.770</b>	<b>2.766</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.270</b>	<b>3.266</b>

Aktiekapitalen består af aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf. Aktierne er ikke opdelt i flere klasser.

**5 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen & Strøm Holding A/S og dette selskabs øvrige datterselskaber. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskatter på udbytte, renter og royalties for disse selskaber. De sambeskattede selskaber hæfter solidarisk for den samlede skatteforpligtelse.

**6 Nærtstående parter**

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

**Bestemmende indflydelse:**

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

## NOTER

### 6 Nærtstående parter (fortsat)

**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

#### **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

#### **Koncernforhold:**

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Klépiere S.A., Paris, Frankrig

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

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

Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.