

# Steen & Strøm Danmark A/S

Arne Jacobsens Allé 20, 2.  
2300 København S  
CVR-nr. 19 95 09 05

## Årsrapport for 2016

(20. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

---

Lars Top Rud-Petersen

dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsrapporten	16

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Steen & Strøm Danmark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2017

### Direktion

Philippe Louis Pierre Grenet  
direktør

### Bestyrelse

Brian Jensen  
formand

Philippe Louis Pierre Grenet

Lars Top Rud-Petersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Steen & Strøm Danmark A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Steen & Strøm Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 31. maj 2017

Deloitte  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor

Sune Baadsager Holm  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Steen & Strøm Danmark A/S  
Arne Jacobsens Allé 20, 2.  
2300 København S

CVR-nr.: 19 95 09 05  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 15. december 1996  
Regnskabsår: 20. regnskabsår  
Hjemsted: København

### Bestyrelse

Brian Jensen, formand  
Philippe Louis Pierre Grenet  
Lars Top Rud-Petersen

### Direktion

Philippe Louis Pierre Grenet, direktør

### Revision

Deloitte  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
2300 København S

## Hoved- og nøgletal

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

	2016	2015	2014	2013	2012
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	34.471	53.953	78.990	83.234	91.811
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	-8.075	-6.326	10.039	7.992	13.932
Resultat af finansielle poster	-32	-7	463	392	326
Årets resultat	-6.594	-5.192	6.460	4.409	8.892
Balancesum	31.330	30.119	44.483	45.315	73.628
Investering i materielle anlægsaktiver	98	936	250	2.072	2.526
Egenkapital	9.105	15.699	20.891	24.431	40.022
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad	-24,4%	-12,5%	10,6%	6,9%	12,6%
Afkastningsgrad	-27,3%	-18,1%	18,6%	9,7%	17,6%
Soliditetsgrad	29,1%	52,1%	47,0%	53,9%	54,4%
Forrentning af egenkapital	-53,2%	-28,4%	28,5%	13,7%	25,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning fra 2015. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er management samt udvikling af butikcentre i Danmark.

Udvikling omfatter såvel udvikling af nye butikcentre samt udviklingsarbejder i eksisterende butikcentre.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på t.kr. 6.594, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 9.105.

Managementporteføljen omfatter ved årets udgang 3 butikcentre med et udlejningsareal på cirka 130.000 m<sup>2</sup> butiksbareal. De tre centre, der er ejet af Steen & Strøm Holding koncernen, er Bruun's Galleri, Bryggen og Field's. Disse centre har en samlet aktuel værdi på ca. mia. kr. 7,7. Managementarbejdet har været gennemført med et tilfredsstillende resultat for porteføljeejerne.

For detaljer vedrørende koncernens centre henvises der herom til regnskaberne for søsterselskaberne.

Vedrørende udviklingsarbejderne er der i 2016 arbejdet med udvikling af de byggeretter, der er beliggende i tæt tilknytning til shoppingcentret Field's og som ejes af Field's Copenhagen I/S, ligesom der arbejdes med projektudformninger for en mulig udvidelse af salgsarealet i Bruun's Galleri i Aarhus.

Selskabets resultat for regnskabsåret 2016 udgør et underskud på t.kr. 8.435 før skat, hvilket er bedre end forventningen om et underskud på t.kr. 12.000. Forbedringen skyldes fokus på omkostninger samt synergier fra diverse reorganiseringer af virksomheden samt Steen & Strøm's skandinaviske koncern.

## Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

For 2017 forventes et underskud i niveauet mio. kr. 10 før skat.

## Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

### *Driftsmæssige risici*

Selskabet er underlagt de generelle risici, der er forbundet med hovedaktiviteterne. Disse er alle relateret til butikcentre og dermed indirekte til udviklingen i og konjunkturerne for forbruget samt til inflations- og renteutviklingen.

## Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar

Initiativer vedrørende CSR er vigtige strategielementer i koncernens managementarbejde og i driften af det enkelte shoppingcenter. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Holding A/S.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Steen & Strøm Danmark A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C. Sidste år blev årsrapporten aflagt efter Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i t.kr.

### 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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter ved selskabets aktiviteter med management og udvikling af butikcentre indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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	3-6	år
Indretning af lejede lokaler	5	år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles dette til amortiseret kostpris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

## Anvendt regnskabspraksis

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### **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 aktivets 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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>34.471</b>	<b>53.953</b>
Andre eksterne omkostninger		-11.849	-16.920
<b>Bruttoresultat</b>		<b>22.622</b>	<b>37.033</b>
Personaleomkostninger	1	-30.697	-43.359
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-8.075</b>	<b>-6.326</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-328	-442
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-8.403</b>	<b>-6.768</b>
Finansielle indtægter	3	15	124
Finansielle omkostninger	4	-47	-131
<b>Resultat før skat</b>		<b>-8.435</b>	<b>-6.775</b>
Skat af årets resultat	5	1.841	1.583
<b>Årets resultat</b>		<b>-6.594</b>	<b>-5.192</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-6.594	-5.192
		<b>-6.594</b>	<b>-5.192</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		177	306
Indretning af lejede lokaler		<u>510</u>	<u>611</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u><b>687</b></u>	<u><b>917</b></u>
Deposita	7	759	751
Udskudte skatteaktiver	7	<u>1.180</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.939</b></u>	<u><b>751</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.626</b></u>	<u><b>1.668</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		21	276
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	0	1.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	17.699
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.223	0
Andre tilgodehavender		803	3.324
Udskudt skatteaktiv	10	0	1.242
Periodeafgrænsningsposter		<u>181</u>	<u>587</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.228</b></u>	<u><b>24.378</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>26.476</b></u>	<u><b>4.073</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>28.704</b></u>	<u><b>28.451</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>31.330</b></u></u>	<u><u><b>30.119</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> t.kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		<u>8.105</u>	<u>14.699</u>
<b>Egenkapital</b>	9	<u><b>9.105</b></u>	<u><b>15.699</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7	1.243
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.480	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	680
Anden gæld		<u>14.738</u>	<u>12.497</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>22.225</b></u>	<u><b>14.420</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>22.225</b></u>	<u><b>14.420</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>31.330</b></u>	<u><b>30.119</b></u>
Leje og leasingforpligtelser	11		
Eventualposter m.v.	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2016	1.000	14.699	15.699
Årets resultat	0	-6.594	-6.594
<b>Egenkapital</b>	<b><u>1.000</u></b>	<b><u>8.105</u></b>	<b><u>9.105</u></b>

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	28.375	39.208
Pensioner	1.562	2.106
Andre omkostninger til social sikring	28	706
Andre personaleomkostninger	732	1.339
	<u><b>30.697</b></u>	<u><b>43.359</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>46</u>	<u>55</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	328	478
Gevinst og tab ved afhændelse	0	-36
	<u><b>328</b></u>	<u><b>442</b></u>
der fordeler sig således:		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	161	394
Indretning af lejede lokaler	167	84
Tab/(gevinst) ved salg af materielle anlægsaktiver	0	-36
	<u><b>328</b></u>	<u><b>442</b></u>

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	15	122
Valutakursgevinster	<u>0</u>	<u>2</u>
	<b><u>15</u></b>	<b><u>124</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3	0
Andre finansielle omkostninger	42	127
Valutakurstab	<u>2</u>	<u>4</u>
	<b><u>47</u></b>	<b><u>131</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-1.903	-1.663
Årets udskudte skat	<u>62</u>	<u>80</u>
	<b><u>-1.841</u></b>	<b><u>-1.583</u></b>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af leje- de lokaler
	t.kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2016	11.076	4.164
Tilgang i årets løb	32	66
Kostpris 31. december 2016	11.108	4.230
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	10.770	3.553
Årets afskrivninger	161	167
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	10.931	3.720
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>177</b>	<b>510</b>

### 7 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita	Udskudte skatteaktiver
	t.kr.	t.kr.
Kostpris primo	751	0
Tilgang i årets løb	8	0
Overførsler i årets løb	0	1.180
Kostpris ultimo	759	1.180
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>759</b>	<b>1.180</b>

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>8 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Igangværende arbejder, salgspris	<u>0</u>	<u>1.250</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.250</b></u>
 Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	0	1.250
Modtagne forudbetalinger under passiver	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>1.250</b></u>

## 9 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier à nominelt t.kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 10 Udskudt skatteaktiv

Udskudte skatteaktiver er indregnet til 22% i 2016 og 23,5% i 2015.

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	t.kr.	t.kr.
<b>11 Leje og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing		
Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for et år	308	572
Mellem 1 og 5 år	<u>304</u>	<u>739</u>
	<u><b>612</b></u>	<u><b>1.311</b></u>

## 12 Eventualposter m.v.

### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet indgår i fælles momsregistrering med Steen & Strøm Holding A/S og hæfter således for det samlede momstilsvær.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen & Strøm Holding A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## Noter

### 13 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

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

#### Øvrige nærtstående parter

Bruun's Galleri A/S, København

Bryggen, Vejle A/S, København

Field's Copenhagen I/S, København

Field's Ejer I A/S, København

Field's Ejer II A/S, København

VIVA, Odense A/S, København

Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S, København

Steen & Strøm CenterDrift A/S, København

Steen & Strøm CenterService A/S, København

#### Transaktioner

Transaktionerne med de nærtstående parter har generelt omfattet ledelsesmæssig, administrative og tekniske ydelser i forbindelse med drift af butikcentre og udviklingsprojekter. Herudover lejeomkostninger til selskabets hovedkontor og kontor i henholdsvis Field's Copenhagen I/S og Bruun's Galleri A/S.

Transaktionerne er sket på markedsmæssige vilkår.

Transaktioner med Steen & Strøm Holding A/S har omfattet mellemregningsforhold.

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.

#### Koncernregnskab

Selskabet 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 20, 2300 København S.

Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.