

Steen & Strøm Danmark A/S

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

Årsrapport for 2017

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

Lars Top Rud-Petersen

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 2018

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27762

Sune Baadsager Holm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35443

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 2017 Stiftet: 15. december 1996 Regnskabsår: 21. 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:

	2017	2016	2015	2014	2013
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	37.400	34.471	53.953	78.990	83.234
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	-3.620	-8.075	-6.326	10.039	7.992
Resultat af finansielle poster	-106	-32	-7	463	392
Årets resultat	-3.259	-6.594	-5.192	6.460	4.409
Balancesum	29.975	31.330	30.119	44.483	45.315
Investering i materielle anlægsaktiver	677	98	936	250	2.072
Egenkapital	5.846	9.105	15.699	20.891	24.431
Nøgletal					
Overskudsgrad	-10,9%	-24,4%	-12,5%	10,6%	6,9%
Afkastgrad	-13,3%	-27,3%	-18,1%	18,6%	9,7%
Soliditetsgrad	19,5%	29,1%	52,1%	47,0%	53,9%
Forrentning af egenkapital	-43,6%	-53,2%	-28,4%	28,5%	13,7%

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..

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 2017 udviser et underskud på t.kr. 3.259, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 5.846.

Managementporteføljen omfatter ved årets udgang 3 butikcentre med et udlejningsareal på cirka 130.000 m² butiksareal. 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 2017 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, samt udvidelse af den øverste etage med et nyt aktivitetsområde, som forventes færdiggjort i 2018. Ligeledes arbejdes der med projektudformninger for en mulig udvidelse af salgsarealet i Bruun's Galleri i Aarhus.

Selskabets resultat for regnskabsåret 2017 udgør et underskud på t.kr. -4.178 før skat, hvilket er bedre end forventningen om et underskud på t.kr. 10.000. Forbedringen skyldes fokus på omkostninger samt synergier fra diverse reorganiseringer af virksomheden samt Steen & Strøm's skandinaviske koncern og dermed lavere personaleomkostninger.

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

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

For 2018 forventes et underskud i niveauet mio. kr. 6,5 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.

Ledelsesberetning

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.

Per 1. januar 2018 fusioneres Steen & Strøm Danmark A/S med Steen & Strøm Holding A/S, hvor Steen & Strøm Danmark A/S er det fortsættende selskab. Steen og Strøm Danmark A/S bliver det nye moderselskab for de danske datterselskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Steen & Strøm Danmark A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2017 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle pos-ter omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab ved-rørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Nettoomsætning		37.400	34.471
Andre eksterne omkostninger		-14.797	-11.849
Bruttoresultat		22.603	22.622
Personaleomkostninger	1	-26.223	-30.697
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-3.620	-8.075
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-452	-328
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-4.072	-8.403
Resultat før finansielle poster		-4.072	-8.403
Finansielle indtægter	3	5	15
Finansielle omkostninger	4	-111	-47
Resultat før skat		-4.178	-8.435
Skat af årets resultat	5	919	1.841
Årets resultat		-3.259	-6.594
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.259	-6.594
		-3.259	-6.594

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		349	177
Indretning af lejede lokaler		559	510
Materielle anlægsaktiver	6	<u>908</u>	<u>687</u>
Deposita	7	769	759
Udsudte skatteaktiver	7	1.160	1.180
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.929</u>	<u>1.939</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.837</u>	<u>2.626</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20	21
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		2.470	1.223
Andre tilgodehavender		378	803
Periodeafgrænsningsposter		243	181
Tilgodehavender		<u>3.111</u>	<u>2.228</u>
Likvide beholdninger		<u>24.027</u>	<u>26.476</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>27.138</u>	<u>28.704</u>
Aktiver i alt		<u>29.975</u>	<u>31.330</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Overført resultat		4.846	8.105
Egenkapital		<u>5.846</u>	<u>9.105</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		338	7
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.742	7.480
Anden gæld		10.049	14.738
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>24.129</u>	<u>22.225</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.129</u>	<u>22.225</u>
Passiver i alt		<u>29.975</u>	<u>31.330</u>
Leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualposter m.v.	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	1.000	8.105	9.105
Årets resultat	0	-3.259	-3.259
Egenkapital 31. december 2017	1.000	4.846	5.846

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.

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	22.988	28.375
Pensioner	1.833	1.562
Andre omkostninger til social sikring	129	28
Andre personaleomkostninger	1.273	732
	<u>26.223</u>	<u>30.697</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>37</u>	<u>46</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	449	328
Gevinst og tab ved afhændelse	3	0
	<u>452</u>	<u>328</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	15
Valutakursgevinster	5	0
	<u>5</u>	<u>15</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	77	3
Andre finansielle omkostninger	14	42
Valutakurstab	20	2
	<u>111</u>	<u>47</u>

Noter

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-943	-1.903
Årets udskudte skat	24	62
	<u>-919</u>	<u>-1.841</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af leje- de lokaler
Kostpris 1. januar 2017	11.108	4.230
Tilgang i årets løb	434	243
Overførsler i årets løb	-34	0
Kostpris 31. december 2017	<u>11.508</u>	<u>4.473</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	10.931	3.720
Ændring af primo	3	0
Årets afskrivninger	255	194
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-30	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>11.159</u>	<u>3.914</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>349</u>	<u>559</u>

7 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita	Udskudte skatteaktiver
Kostpris 1. januar 2017	759	1.182
Tilgang i årets løb	10	0
Afgang i årets løb	0	-22
Kostpris 31. december 2017	<u>769</u>	<u>1.160</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>769</u>	<u>1.160</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.
8 Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing		
Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for et år	0	308
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>304</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>612</u></u>

9 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen & Strøm Holding A/S (Administrationselskab) 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

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

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

Øvrige nærtstående parter

Bruun's Galleri A/S, København
Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S, København
VIVA, Odense A/S, København
Field's Ejer I A/S, København
Field's Ejer II A/S, København
Field's Copenhagen I/S, København
Bryggen, Vejle 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 Klepierre S.A.

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Klépierre S.A., 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

Koncernrapporten for Klepierre S.A. kan rekvireres på følgende adresse:

26 Boulevard des Capucines
CS 20062
75009 Paris
Frankrig