

Steen & Strøm Danmark A/S

**Arne Jacobsens Allé 16, 2.
2300 København S**

CVR-nr. 19 95 09 05

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. juni 2016

Bjørn Allentoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter til årsrapporten	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2016

Direktion

Philippe Grenet
direktør

Bestyrelse

Bjørn Allentoft
formand

Philippe Grenet

Brian Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Steen & Strøm Danmark A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Steen & Strøm Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk 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 udføre 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 24. juni 2016

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
statsautoriseret revisor

Sune Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 16, 2.
2300 København S

CVR-nr. 19 95 09 05
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Bjørn Allentoft, formand
Philippe Grenet
Brian Jensen

Direktion

Philippe Grenet, direktør

Revision

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Hoved- og nøgletal

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

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	53.953	78.990	83.234	91.811	90.879
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	-6.326	10.039	7.992	13.932	17.452
Resultat af finansielle poster	-7	463	392	326	-24
Årets resultat	-5.192	6.460	4.409	8.892	11.396
Balancesum	30.119	44.483	45.315	73.628	57.861
Investering i materielle anlægsaktiver	936	250	2.072	2.526	2.078
Egenkapital	15.699	20.891	24.431	40.022	31.130
Nøgletal					
Overskudsgrad	-12,5%	10,6%	6,9%	12,6%	16,8%
Afkastningsgrad	-18,1%	18,6%	9,7%	17,6%	52,7%
Soliditetsgrad	52,1%	47,0%	53,9%	54,4%	53,8%
Forrentning af egenkapital	-28,4%	28,5%	13,7%	25,0%	73,2%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning, 2015. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Selskabets hovedaktivitet er management samt udvikling af butikcentre i Danmark.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Managementporteføljen omfatter ved årets udgang 3 butikcentre med et udlejningsareal på cirka 130.000 m² butikareal. 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. 7,3. 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 2015 arbejdet med udvikling af de byggeretter (kontor og biograf), 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 2015 udgør et underskud på t.kr. -6.775 før skat mod et overskud på t.kr. 8.827 i 2014. Resultatet er noget under forventningen på t.kr. 4.000, hvilket skyldes øgede omkostninger til diverse reorganiseringer af virksomheden samt Steen & Strøm's skandinaviske koncern.

Egenkapitalen udgør ved årets udgang t.kr. 15.699.

Udviklingen i resultatet i forhold til 2014, skyldes en reducere af aktiviteten i selskabet pr. 30. juni 2015, idet Danica valgte at opsigte management aftalen for deres 13 centre. Arbejde med tilpasning af organisering af medarbejdere og opgaver har pågået hele efteråret, og det var som ventet ikke muligt at tilpasse kapaciteten forholdsmæssigt, hvilket vil have indflydelse på resultatet for selskabet fremadrettet. I den kommende periode vil der derfor være fokus på at genskabe en overskudsgivende aktivitet.

Forventet udvikling

For 2016 forventes et underskud i niveauet mio. kr. 12 før skat.

Ledelsesberetning

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.

Særlige 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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Steen & Strøm Danmark A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i t.kr.

I henhold til årsregnskabslovens § 86 stk. 4 er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse.

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er der foretaget korrektion af klassifikation af udskudt skat. Dette har ikke indvirkning på hverken den finansielle stilling, aktiver eller gældsforpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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.

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

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 og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

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 finansiel post.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Nettoomsætning		53.953	78.990
Andre eksterne omkostninger		<u>-16.920</u>	<u>-15.281</u>
Bruttoresultat		37.033	63.709
Personaleomkostninger	1	<u>-43.359</u>	<u>-53.670</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-6.326	10.039
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-442</u>	<u>-1.675</u>
Resultat før finansielle poster		-6.768	8.364
Finansielle indtægter	3	124	482
Finansielle omkostninger	4	<u>-131</u>	<u>-19</u>
Resultat før skat		-6.775	8.827
Skat af årets resultat	5	<u>1.583</u>	<u>-2.367</u>
Årets resultat		<u>-5.192</u>	<u>6.460</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-5.192</u>	<u>6.460</u>
		<u>-5.192</u>	<u>6.460</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		306	410
Indretning af lejede lokaler		611	90
Materielle anlægsaktiver	6	<u>917</u>	<u>500</u>
Deposita	7	751	1.357
Finansielle anlægsaktiver		<u>751</u>	<u>1.357</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.668</u>	<u>1.857</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		276	4.168
Igangværende arbejder for fremmed regning	8	1.250	2.982
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.699	10.331
Andre tilgodehavender		3.324	3.848
Udskudt skatteaktiv	9	1.242	1.322
Periodeafgrænsningsposter		587	0
Tilgodehavender		<u>24.378</u>	<u>22.651</u>
Likvide beholdninger		<u>4.073</u>	<u>19.975</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>28.451</u>	<u>42.626</u>
Aktiver i alt		<u>30.119</u>	<u>44.483</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		14.699	19.891
Egenkapital	10	<u>15.699</u>	<u>20.891</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.243	453
Forudfakturering igangværende arbejder	8	0	125
Skyldigt sambeskatningsbidrag		680	2.343
Anden gæld		12.497	20.671
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>14.420</u>	<u>23.592</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>14.420</u>	<u>23.592</u>
Passiver i alt		<u>30.119</u>	<u>44.483</u>
Leje og leasingforpligtelser	11		
Eventualposter mv.	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.000	19.891	20.891
Årets resultat	0	-5.192	-5.192
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.000</u>	<u>14.699</u>	<u>15.699</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	39.208	47.773
Pensioner	2.106	2.947
Andre omkostninger til social sikring	706	920
Andre personaleomkostninger	<u>1.339</u>	<u>2.030</u>
	<u>43.359</u>	<u>53.670</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>55</u>	<u>73</u>

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	478	1.674
Gevinst og tab ved afhændelse	<u>-36</u>	<u>1</u>
	<u>442</u>	<u>1.675</u>

der fordeler sig således:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	394	1.633
Indretning af lejede lokaler	84	41
Tab/(gevinst) ved salg af materielle anlægsaktiver	<u>-36</u>	<u>1</u>
	<u>442</u>	<u>1.675</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	122	481
Valutakursgevinster	<u>2</u>	<u>1</u>
	<u>124</u>	<u>482</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	127	18
Valutakurstab	<u>4</u>	<u>1</u>
	<u>131</u>	<u>19</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-1.663	2.343
Årets udskudte skat	80	-152
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>176</u>
	<u>-1.583</u>	<u>2.367</u>

Noter til årsrapporten

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning af lejede lokaler</u>
Kostpris 1. januar 2015	10.927	3.559
Tilgang i årets løb	331	605
Afgang i årets løb	<u>-182</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>11.076</u>	<u>4.164</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	10.517	3.469
Årets afskrivninger	394	84
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-141</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>10.770</u>	<u>3.553</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>306</u>	<u>611</u>

7 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Deposita</u>
Kostpris 1. januar 2015	1.357
Tilgang i årets løb	36
Afgang i årets løb	<u>-642</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>751</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>751</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
8 Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder, salgspris	1.250	4.792
Igangværende arbejder, acontofaktureret	<u>0</u>	<u>-1.935</u>
	<u>1.250</u>	<u>2.857</u>
 Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	1.250	2.982
Modtagne forudbetalinger under passiver	<u>0</u>	<u>-125</u>
	<u>1.250</u>	<u>2.857</u>

9 Udskudt skatteaktiv

Udskudte skatteaktiver er indregnet til 22%.

10 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier a nominelt t.kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
11 Leje og leasingforpligtelser		
Leje og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for et år	572	1.453
Mellem 1 og 5 år	<u>739</u>	<u>1.261</u>
	<u>1.311</u>	<u>2.714</u>

12 Eventualposter mv.

Kautions- og garantiforpligtelser

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

Selskabet er kautionist overfor lån optaget af Bruun's Galleri A/S og Bryggen, Vejle A/S. Den samlede forpligtelse udgør mio.kr. 1.052.

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 til årsrapporten

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 lelesesmæssig, 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.

Noter til årsrapporten

13 Nærtstående parter og ejerforhold (Fortsat)

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.