

Steen & Strøm Centerservice A/S

c/o Steen & Strøm Danmark A/S

Arne Jacobsens Allé 20,3

2300 København S

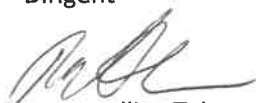
CVR-nr. 30 92 54 32

**Årsrapport for 2018
(30. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

Den 14. juni 2019

Dirigent



Peter Balling Teisen

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Steen & Strøm Centerservice A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 14. juni 2019

Direktion

Brian Jensen

Bestyrelse

Christian Richardt Brewaeys
formand

Peter Balling Teisen

Brian Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Steen & Strøm Centerservice A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Steen & Strøm Centerservice A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 er 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 at udarbejde og aflægge 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 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 erklæringer, fortsat

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, 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 14. juni 2019

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 33963556


Lars Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27762

Selskabsoplysninger

Selskabet

Steen & Strøm Centerservice A/S
c/o Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 20,3
2300 København S

CVR-nr.: 30 92 54 32

Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Stiftet: 22. juli 2007

Regnskabsår: 12. Regnskabsår

Hjemsted: København

Bestyrelse

Christian Richardt Brewaeys, formand
Peter Balling Teisen
Brian Jensen

Direktion

Brian Jensen

Revision

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
2300 København S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er varetagelse af gavekort funktionen i en række af de af Steen & Strøm Danmark A/S administrerede centre. Selskabet indgår i Steen & Strøm Holding A/S koncernen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på t.kr. 146 og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 10.703

Aktiviteten er etableret for at understøtte omsætningsudviklingen i de administrerede butikcentre. Gavekortene udstedes direkte i butikcentre. Anvendelse af gavekortene kan ske i de af Steen & Strøm Danmark A/S administrerede centre.

Salget i butikcentre varetages via aftaler med søstreselskaberne Bruun's Galleri A/S, Field's A/S og Bryggen, Vejle A/S. Den IT- og transaktionsmæssige håndtering af udstedelsen og anvendelsen gavekortene foregår i samarbejde med NETS.

Der er i 2018 blevet solgt cirka 26.000 gavekort til en samlet værdi af 12,7 mio kr., hvilket ledelsen betegner som et tilfredsstillende niveau. Derudover er resultatet påvirket af indtægtsførsel af forældede gavekort (3 år efter udstedelse) på 627 t. kr.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat er under det forventede, men vurderes tilfredsstillende.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

For 2019 forventes et resultat lig 2018. Det vil sige cirka 200 t.kr. før skat.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

Da de af selskabets udstedte gavekort primært sælges til forbrugere, er omsætningen knyttet til udviklingen i privatforbruget.

Aftalerne om forhandling og anvendelse af gavekortene med centerselskaberne Bruun's Galleri A/S, Field's A/S og Bryggen, Vejle A/S kan opsiges med 6 måneders varsel.

Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion m.v.

Steen & Strøm koncernen er ISO 14001 certificeret og har i 2017 deltaget i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB og har for 3. år i træk opnået rating som verdens bedste shoppingcenter operatør indenfor bæredygtighed. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S.

Eksternt miljø

Selskabet har fokus på de væsentligste miljøpåvirkninger, der er udpeget i forbindelse med det fortløbende arbejde med ISO 14001. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S.

Samfundsansvar

Initiativer vedrørende CSR er vigtige strategielementer i koncernens managementarbejde og i driften af de enkelte selskaber. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Danmark 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 Centerservice A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt efter samme principper som sidste år.

Årsrapporten for 2018 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.

Koncerninterne transaktioner

De koncerninterne transaktioner omfatter renter af gæld til moderselskab, administrations fee og sambeskatning.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætningen

Indtægter ved salg og forbrug af gavekort indregnes i resultatopgørelsen, når salg har fundet sted og selskabet har modtaget vederlag herfor.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, 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.

Anvendt regnskabspraksis fortsat

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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

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

Resultatopgørelse for 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Nettoomsætning	830	1.910
Andre, eksterne omkostninger	-724	-837
Bruttoresultat	106	1.073
1 Finansielle indtægter	104	110
2 Finansielle omkostninger	-24	-2
Ordinært resultat før skat	186	1.181
3 Skat af ordinært resultat	-40	-260
4 Årets resultat	146	921
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	146	921
	<u>146</u>	<u>921</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Udskudt skat	7	10
Finansielle anlægsaktiver	<u>7</u>	<u>10</u>
Anlægsaktiver	<u>7</u>	<u>10</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	14.972	14.868
Andre tilgodehavender	2.475	3.688
Udskudt skat	4	4
Tilgodehavender	<u>17.451</u>	<u>18.560</u>
Likvide beholdninger	3.700	3.658
Omsætningsaktiver	<u>21.151</u>	<u>22.218</u>
Aktiver	<u>21.158</u>	<u>22.228</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Virksomhedskapital	10.000	10.000
Overført resultat	709	563
Egenkapital	10.709	10.563
Udstedte, ej anvendte gavekort	9.644	9.814
Skyldig sambeskatningsbidrag	477	440
Anden gæld	328	1.411
Kortfristede gældsforpligtelser	10.449	11.665
Gældsforpligtelser	10.449	11.665
Passiver	21.158	22.228
Eventualposter m.v.	5	
Nærtstående parter og ejerforhold	6	

Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2018	10.000	563	10.563
Overført resultat	0	146	146
Egenkapital 31. december 2018	10.000	709	10.709

Selskabskapitalen består af 10.000 aktier à nominelt t.kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	104	110
I alt	<u>104</u>	<u>110</u>

2 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	24	2
I alt	<u>24</u>	<u>2</u>

3 Skat af ordinært resultat

Skat af årets resultat	37	253
Årets regulering af udskudt skat	3	7
I alt	<u>40</u>	<u>260</u>

4 Resultatdisponering

Overført resultat	<u>146</u>	<u>921</u>
	<u>146</u>	<u>921</u>

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere

Noter fortsat

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Steen & Strøm Centerservice A/S ejes af:

Steen & Strøm Danmark A/S ejes af:

Steen & Strøm AS, Støperigata 1, 0118 Oslo, Norge, der er hovedaktionær og som ejes af

Storm Holding Norway AS, Støperigata 1, 0118 Oslo, Norge, der er hovedaktionær og som ejes af

Nordica Holdco AB, Lästmakargatan 20, 103 26 Stockholm, Sweden, som ejes af

Nordica Holdco AB, Godebaldkwartier 54, 3511 DX Utrecht, Holland som ejes af

Klepierre Group S.A., Paris, der er ultimativt moderselskab

Øvrige nærtstående parter

Bruun's Galleri A/S, København

Bryggen, Vejle A/S, København

Field's Ejer II A/S, København

VIVA, Odense A/S, København

Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S, København

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Klepierre S.A.

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 AS, Støperigata 1, P.O. Box 1593 Vika., 0118 Oslo, Norway

Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.

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

26 Boulevard des Capucines

CS 20062

75009 PARIS

Frankrig

Transaktioner

Transaktioner med øvrige nærtstående parter har omfattet lejeindtægter, ledelsesmæssige, administrative og tekniske ydelser, ansættelse og levering af driftspersonale til servicering og vedligehold af butikscenteret samt transaktioner i forbindelse med salg af gavekort til anvendelse i butikscentre administreret af Steen & Strøm Danmark A/S. Transaktionerne er sket på markedsvilkår.

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.

Steen & Strøm Centerservice A/S har i 2018 udstedt fakturaer til Steen & Strøm Danmark A/S på i alt 0 t.kr. Og selskabet har modtaget fakturaer Steen og Strøm Danmark A/S på i alt 424 t.kr i 2018. Fakturaerne vedrører rent management fee, property management fee, personaleomkostninger, viderefakturering af forsikringer og gebyrer.

Transaktioner med Steen & Strøm Danmark A/S har omfattet ydelser i forbindelse med finansiering af selskabet, herunder er der afgivet garanti overfor specifikke kreditinstitutter. Der betales ikke vederlag for sidstnævnte garantier.

Alle transaktioner er foretaget på markedsmæssige vilkår.