

# 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

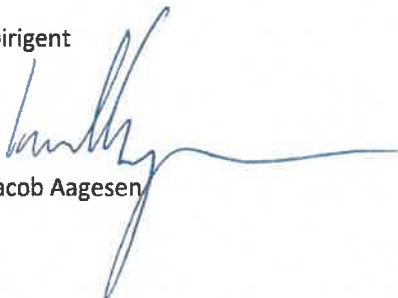
**Årsrapport for 2019  
(30. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

Den 31. august 2020

Dirigent

Jacob Aagesen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jacob Aagesen', with a long horizontal stroke extending to the right.

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	10

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 31. august 2020

### Direktion

Brian Jensen

### Bestyrelse

  
Christian Richardt Brewaeys  
formand

  
Carmen Nørgaard

  
Brian Jensen

## 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 2019 - 31. december 2019

Stiftet: 22. juli 2007

Regnskabsår: 13. Regnskabsår

Hjemsted: København

### Bestyrelse

Christian Richardt Brewaeys, formand  
Carmen Nørgaard  
Brian Jensen

### Direktion

Brian Jensen

## 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 2019 udviser et overskud på t.kr. 232 og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 10.941

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

Salget i butikcentrene 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 2019 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 1,1 mio 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 2020 forventes et resultat lig 2019. 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 har siden 2014 været ISO 14001 certificeret. I 2019 deltog Steen & Strøm i den årlige Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB"). Steen & Strøm har øget den samlede score med seks point til 91/100 og ligger nummer 2 i gruppen. Steen & Strøm er klassificeret som "Green Star". "Green Star" er det højeste klassificeringsniveau i GRESB. Se [www.gresb.com](http://www.gresb.com) for yderligere information, herunder resultaterne af undersøgelsen. 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

Siden udgangen af februar 2020 har Covid-19 pandemien gradvist spredt sig over Danmark. Alle Steen & Strøm storcentre har løbende tilpasset sig situation og forholdt sig til myndighedernes anvisninger, samt taget de nødvendige forholdsregler. Daglig drift, organisation og medarbejderressourcer er tilpasset for at sikre helbred og sikkerhed og samtidig sikre en fortsat drift af centeret.

Centerene har været lukket fra midt marts til midt maj, dog ikke daglige varebutikker og apotek. Det er lige nu for tidligt at vurdere den samlede effekt lukningen og efterfølgende åbning har på længere sigt. I denne sammenhæng skal der også tages højde for regeringens støttepakker. Der er efter balancedagen ikke indtruffet yderligere væsentlige forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Steen & Strøm Centertservice A/S for 2019 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 2019 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 regnskabspraxis 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 posteringer 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 1. januar 2019 - 31. december 2019

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>	<b>1.281</b>	<b>830</b>
Andre, eksterne omkostninger	<u>-1.072</u>	<u>-724</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>209</b>	<b>106</b>
1 Finansielle indtægter	98	104
2 Finansielle omkostninger	<u>-10</u>	<u>-24</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>297</b>	<b>186</b>
3 Skat af ordinært resultat	<u>-65</u>	<u>-40</u>
<b>4 Årets resultat</b>	<b><u>232</u></b>	<b><u>146</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	232	146
	<u>232</u>	<u>146</u>



## Balance pr. 31. december 2019

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Udskudt skat	8	7
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>8</u>	<u>7</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	<u>8</u>	<u>7</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	16.070	14.972
Andre tilgodehavender	3.062	2.475
Udskudt skat	0	4
<b>Tilgodehavender</b>	<u>18.962</u>	<u>17.451</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>3.285</u>	<u>3.700</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<u>22.247</u>	<u>21.151</u>
<b>Aktiver</b>	<u>22.255</u>	<u>21.158</u>

**Balance pr. 31. december 2019**

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital	10.000	10.000
Overført resultat	941	709
<b>Egenkapital</b>	<u>10.941</u>	<u>10.709</u>
Udstedte, ej anvendte gavekort	10.425	9.644
Skyldig sambeskatningsbidrag	539	477
Anden gæld	350	328
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>11.314</u>	<u>10.449</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<u>11.314</u>	<u>10.449</u>
<b>Passiver</b>	<u>22.255</u>	<u>21.158</u>
Eventualposter m.v.	5	
Nærtstående parter og ejerforhold	6	

**Egenkapital**

	<b>Selskabskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2019	10.000	709	10.709
Overført resultat	0	232	232
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>10.000</b>	<b>941</b>	<b>10.941</b>

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

<b>Noter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	98	104
I alt	<u>98</u>	<u>104</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	10	24
I alt	<u>10</u>	<u>24</u>
<b>3 Skat af ordinært resultat</b>		
Skat af årets resultat	62	37
Årets regulering af udskudt skat	3	3
I alt	<u>65</u>	<u>40</u>
<b>4 Resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>232</u>	<u>146</u>
	<u><b>232</b></u>	<u><b>146</b></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 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2020 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 concern: Klépiere S.A., Paris, Frankrig

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste concern: 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 2019 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 346 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.