

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 2021
(14. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

Den 30. juni 2022

Dirigent

Carmen Nørgaard

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
 Årsregnskab	
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 2021 - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision, for stadig at være opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 30. juni 2022

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 2021 - 31. december 2021

Stiftet: 22. juli 2007

Regnskabsår: 15. 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 2021 udviser et overskud på t.kr. 380 og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på t.kr. 11.681

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 2021 blevet solgt cirka 19.000 gavekort til en samlet værdi af 10,5 mio kr., hvilket er en tilgang på 12% af solgte gavekort og 18% af den samlede værdi i forhold til sidste år. Dette betegnes som et tilfredsstillende niveau, grundet størstedelen af vores kunder køber gavekort i centrene, hvilket påvirkes af nedlukningen grundet Covid-19 i 2020. Derudover er resultatet påvirket af indtægtsførsel af forældede gavekort (3 år efter udstedelse) på 923.290,10 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 2022 forventes et resultat lig 2021. Det vil sige cirka 300 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 januar 2020 gennemgik 6 sites eksterne audits med henblik på recertificering, hvilket vi opnåede. Eksterne audits vil blive udført i de danske centre i foråret 2022 og recertificering vil blive udført i 2023.

I 2021 deltog Steen & Strøm i det årlige Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB"). Steen & Strøm har fastholdt den samlede score på 96/100 og ligger dermed nummer et i GRESB's samlede rangering for alle kategorier af ejendomme på verdensplan i Skandinavien. Steen & Strøm er klassificeret Global Sector Leader og som "Green Star". "Green Star" er det højeste klassificeringsniveau i GRESB. Se www.gresb.com for yderligere information, herunder resultaterne af undersøgelsen.

I det fortløbende arbejde med ISO 14001 er følgende områder udpeget som "væsentligste miljøpåvirkninger" og områder der er særlig fokus på:

1. Energiforbrug (reducing)
2. Affaldshåndtering (genanvendelse)
3. Vandforbrug (reducing)
4. Transport (reducing af miljøpåvirkning)
5. Indkøb (miljøcertificeret)
6. Lejere (reducere miljøbelastning)
7. Projekt (BREEAM klassificering "Very good" for alle nye udviklingsprojekter)

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 fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af markedsføringsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Steen & Strøm Centerservice A/S for 2021 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 2021 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 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 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

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 2021 - 31. december 2021

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Nettoomsætning	1.112	1.197
Eksterne omkostninger	<u>-780</u>	<u>-841</u>
Bruttoresultat	331	356
1 Andre finansielle indtægter	190	120
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-33</u>	<u>-15</u>
Ordinært resultat før skat	488	462
3 Skat af årets resultat	<u>-108</u>	<u>-101</u>
4 Årets resultat	<u>380</u>	<u>361</u>
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	380	361
	<u>380</u>	<u>361</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Udskudt skat	4	6
Finansielle anlægsaktiver	<u>4</u>	<u>6</u>
Anlægsaktiver	<u>4</u>	<u>6</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.841	15.651
Andre tilgodehavender	555	835
Tilgodehavender	<u>16.396</u>	<u>16.626</u>
Likvide beholdninger	5.896	5.048
Omsætningsaktiver	<u>22.291</u>	<u>21.674</u>
Aktiver	<u>22.295</u>	<u>21.680</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Virksomhedskapital	10.000	10.000
Overført resultat	1.681	1.302
Egenkapital	11.681	11.302
Udstedte, ej anvendte gavekort	9.524	5.408
Skyldig sambeskatningsbidrag	205	99
Anden gæld	885	4.871
Kortfristede gældsforpligtelser	10.614	10.379
Gældsforpligtelser	10.614	10.379
Passiver	22.295	21.680
Eventualposter m.v.	5	
Nærtstående parter og ejerforhold	6	

Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2021	10.000	1.302	11.302
Overført resultat	0	379	379
Egenkapital 31. december 2021	<u>10.000</u>	<u>1.681</u>	<u>11.681</u>

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

Noter	2021 t.kr.	2020 t.kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	190	120
I alt	<u>190</u>	<u>120</u>
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	-33	15
I alt	<u>-33</u>	<u>15</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-106	99
Årets regulering af udskudt skat	-2	2
I alt	<u>-108</u>	<u>101</u>
4 Resultatdisponering		
Overført resultat	<u>380</u>	<u>361</u>
	<u>380</u>	<u>361</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 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2022 eller senere

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 Bouevard des Capucines
 CS 20062
 75009 PARIS
 Frankrig

Noter fortsat

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 butikcentre 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 2021 udstedt fakturaer til Steen & Strøm Danmark A/S på i alt 0 t.kr. Og selskabet har modtaget fakturaer fra Steen og Strøm Danmark A/S på i alt 449 t.kr i 2021. 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.