

# **Bryggen, Vejle A/S**

**c/o Steen & Strøm Danmark A/S**

**Arne Jacobsens Allé 16, 2.**

**2300 København S**

**CVR-nr. 12 51 21 39**

## **Årsrapport for 2015**

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

---

Bjørn Allentoft  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledespåtegning                             | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæringer        | 2           |
| <br>                                       |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 4           |
| Ledelsesberetning                          | 5           |
| <br>                                       |             |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 13          |
| Balance 31. december                       | 14          |
| Noter til årsrapporten                     | 17          |

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Bryggen, Vejle 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 Bryggen, Vejle A/S*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Bryggen, Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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**

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

CVR-nr.               12 51 21 39  
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

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

Selskabets hovedaktivitet er at forestå driften og den fortsatte merkantile udvikling af butikscentret Bryggen beliggende i Vejle.

### Aktiviteter og økonomiske forhold

Butikscentret omfatter et samlet detailhandelsareal på 21.000 m<sup>2</sup>. Hertil kommer i alt godt 700 P-pladser placeret på centrets tag.

Bryggen's besøgstal steg i 2015 med 1%, hvilket også var stigningen i butiksomsætningen. Centret har i en periode oplevet et lille fald i antallet af åbne butikker som følge af konkurser samt nedskæringer i nogle kædekoncepter. Denne udvikling synes dog vendt mod slutningen af året og udviklingen er nu positiv i alle nøgletal. Like-for-like (butikker åbne i begge perioder) kunne konstateres en fremgang på 3% i omsætning. Dog er niveauet stadig ikke tilfredsstillende, og der arbejdes løbende med initiativer for forbedringer af både kundeflow og centerets udbud. Det skal dog bemærkes, at der stadig er stor forskel på udviklingen i de forskellige områder samt koncepter i centret. Der er brancher, der oplever en fornuftig fremgang, hvor andre oplever en negativ trend. Der er således stadig interesse for etablering i centret og således en positiv udlejningsaktivitet.

Selv om udlejningsaktiviteten er positiv, så dikterer markedet for både nye og eksisterende lejere ekstraordinære udgifter til indslusningsrabatter og markedsføring i 2015, hvilket påvirker centrets resultat negativt.

Dagsværdien af butikscentret, Bryggen, andrager pr. 31. december 2015 mio. kr. 550. I forhold til dagsværdien pr. 31. december 2014 på mio. kr. 561 og under hensyntagen til årets investering m.v. fremkommer en negativ værdiregulering på mio. kr. -16. Denne værdiregulering er utilfredsstillende, men skyldes de ovenfor beskrevne, aktuelle markedsforhold og således det forhold, at den forretningsmæssige udvikling af centret stadig pågår.

Årets resultat opgjort før af- og nedskrivninger (EBITDA) blev på mio. kr. 18. Resultatet er på niveau med forventningen for året. I tillæg til dette resultat er der en negativ værdiregulering af butikscentret på mio. kr. -16 samt finansielle poster inkl. værdiregulering af gæld på mio. kr. -5, hvilket giver det regnskabsmæssige resultat på i alt mio. kr. -3 før skat.

Egenkapitalen ved årets udgang udgør mio. kr. 88. Egenkapitalen er genetableret ved tilskud fra moder på i alt mio. kr. 100 i 2015.

## **Ledelsesberetning**

### **Forventet udvikling**

Det kommende år vil have fokus på udlejning af Bryggen til koncepter, der understøtter og supplerer udviklingen af centret samt optimering af den interne kundestrøm. Det er selskabets forventning, at Bryggen vil fortsætte sin positive vækst i besøgstal og samtidig øge omsætningen i centrets butikker.

Dog forventes ovennævnte betingelser for udlejning, herunder niveau for rabatter, at fortsætte indtil centret viser stabil fremdrift.

For 2016 forventes samlet et resultat i niveauet mio.kr. 19 før af- og nedskrivninger (EBITDA).

### **Redegørelse for samfundsansvar**

Initiativer vedrørende CSR er vigtige strategielementer i koncernens managementarbejde og i driften af det enkelte shoppingcenter, herunder Bryggen, Vejle. 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 aktiviteten. Disse er alle relateret til butikscentre og dermed indirekte til udviklingen i og konjunkturerne for forbruget samt til inflations- og renteutviklingen. I forhold til ejendomsbranchen generelt, betyder dette en mindre risiko.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Bryggen, Vejle A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i t.kr.

I forbindelse med regnskabsaflæggelsen er der foretaget korrektion af klassifikationen mellem andre tilgodehavender og deposita. Dette har ikke indvirkning på hverken den finansielle stilling eller aktiver og 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 flyde 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Indtægter fra udlejning af butikscenter**

Indtægter fra udlejning af butikscenter omfatter egentlig husleje, indtægter fra P-anlæg, indtægter fra udlejning af reklamepladser, lejernes bidrag til serviceudgifter samt fælles markedsføring, og indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger, butikscener**

Ejendomsomkostninger, butikscener omfatter omkostninger i forbindelse med P-anlæg, ejerbetalte omkostninger i forbindelse med driften af butikscenerne, herunder markedsføring, omkostninger i forbindelse med ledige lejemål, vedligeholdelse samt administration. Herudover indgår lejernes andel af serviceudgifter samt andel af fælles markedsføring.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **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.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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      5 år

Afskrivninger samt fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under posten "Ejendomsomkostninger, butikskenter", hvori de belaster centerrets serviceudgifter og refunderes af lejerne.

#### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris.

Omkostninger, der anses for at tilføre investeringsjendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til kostprisen på anskaffelsestidspunktet, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke anses for at tilføre investeringsjendommen nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger, butikskentre.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien er pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer. De anvendte forudsætninger for opgørelsen i øvrigt er angivet i årsregnskabet note vedrørende investeringsejendomme.

Dagsværdien er pr. 31. december 2015 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### ***Værdiforringelse af anlægsaktiver***

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle aktiver omfatter deposita, der indregnes og måles til kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 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.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles på tidspunktet for låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles disse gældsposter til dagsværdi (kursværdi). Ændringen i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

### **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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2015</u><br>t.kr. | <u>2014</u><br>t.kr.  |
|--|-------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Indtægter fra udlejning af butikscener</b>      |             | <b>51.800</b>        | <b>59.178</b>         |
| Ejendomsomkostninger, butikscener                  |             | <u>-33.752</u>       | <u>-40.479</u>        |
| <b>Bruttoresultat</b>                              |             | <b>18.048</b>        | <b>18.699</b>         |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b> |             | <b>18.048</b>        | <b>18.699</b>         |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver           | 1           | <u>-16.169</u>       | <u>-62.115</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             |             | <b>1.879</b>         | <b>-43.416</b>        |
| Finansielle indtægter                              | 2           | 2                    | 1                     |
| Finansielle omkostninger                           | 3           | <u>-4.793</u>        | <u>-11.185</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>                           |             | <b>-2.912</b>        | <b>-54.600</b>        |
| Skat af årets resultat                             | 4           | <u>3.105</u>         | <u>9.891</u>          |
| <b>Årets resultat</b>                              |             | <b><u>193</u></b>    | <b><u>-44.709</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>             |             |                      |                       |
| Overført overskud                                  |             | <u>193</u>           | <u>-44.709</u>        |
|  |             | <b><u>193</u></b>    | <b><u>-44.709</u></b> |

## Balance 31. december

|   | <u>Note</u> | <u>2015</u><br>t.kr.  | <u>2014</u><br>t.kr.  |
|---|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                       |                       |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |             |                       |                       |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |             |                       |                       |
| Investeringsejendomme                       | 5           | 550.454               | 560.758               |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar     | 6           | <u>536</u>            | <u>0</u>              |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |             | <b><u>550.990</u></b> | <b><u>560.758</u></b> |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |             |                       |                       |
| Deposita                                    | 7           | <u>1.527</u>          | <u>1.519</u>          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>            |             | <b><u>1.527</u></b>   | <b><u>1.519</u></b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <b><u>552.517</u></b> | <b><u>562.277</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |             |                       |                       |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 1.081                 | 1.547                 |
| Andre tilgodehavender                       |             | 5.532                 | 3.564                 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag         |             | 8.910                 | 5.913                 |
| Periodeafgrænsningsposter                   | 8           | <u>737</u>            | <u>0</u>              |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b><u>16.260</u></b>  | <b><u>11.024</u></b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <b><u>4.362</u></b>   | <b><u>0</u></b>       |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>20.622</u></b>  | <b><u>11.024</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <b><u>573.139</u></b> | <b><u>573.301</u></b> |



## Balance 31. december

|  | Note | 2015<br>t.kr.  | 2014<br>t.kr.  |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                |                |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      |                |                |
| Selskabskapital                                    | 9    | 550            | 550            |
| Overført resultat                                  |      | 87.884         | -12.309        |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>88.434</b>  | <b>-11.759</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      |                |                |
| Hensættelse til udskudt skat                       | 10   | 27.768         | 27.876         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>27.768</b>  | <b>27.876</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                           |      |                |                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             |      |                |                |
| Andre kreditinstitutter                            |      | 92.031         | 100.372        |
| Deposita   |      | 8.519          | 8.825          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 11   | <b>100.550</b> | <b>109.197</b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      |                |                |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 11   | 8.637          | 8.689          |
| Banker   |      | 0              | 265            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 513            | 16             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 342.639        | 438.883        |
| Anden gæld   |      | 4.598          | 134            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>356.387</b> | <b>447.987</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>456.937</b> | <b>557.184</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>573.139</b> | <b>573.301</b> |

## Balance 31. december (Fortsat)

|                                       | <u>Note</u> |
|---------------------------------------|-------------|
| Leje og leasingforpligtelser          | 12          |
| Eventualposter mv.                    | 13          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 14          |
| Nærtstående parter og ejerforhold     | 15          |

## Noter til årsrapporten

|   | <u>2015</u><br>t.kr.  | <u>2014</u><br>t.kr.  |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b> |                       |                       |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme        | <u>-16.169</u>        | <u>-62.115</u>        |
|   | <b><u>-16.169</u></b> | <b><u>-62.115</u></b> |
| <br>  |                       |                       |
| <b>2 Finansielle indtægter</b>                    |                       |                       |
| Andre finansielle indtægter                       | 1                     | 1                     |
| Kursreguleringer                                  | <u>1</u>              | <u>0</u>              |
|   | <b><u>2</u></b>       | <b><u>1</u></b>       |
| <br>  |                       |                       |
| <b>3 Finansielle omkostninger</b>                 |                       |                       |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 3.756                 | 3.273                 |
| Andre finansielle omkostninger                    | 834                   | 7.912                 |
| Valutakurstab                                     | 2                     | 0                     |
| Dagsværdireguleringer af gældsforpligtelser       | <u>201</u>            | <u>0</u>              |
|   | <b><u>4.793</u></b>   | <b><u>11.185</u></b>  |
| <br>  |                       |                       |
| <b>4 Skat af årets resultat</b>                   |                       |                       |
| Årets aktuelle skat                               | 1.165                 | -219                  |
| Årets udskudte skat                               | -108                  | -9.698                |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år        | -4.162                | 215                   |
| Regulering af udskudt skat tidligere år           | <u>0</u>              | <u>-189</u>           |
|   | <b><u>-3.105</u></b>  | <b><u>-9.891</u></b>  |

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

|  | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2015                        | 597.197                            |
| Tilgang i årets løb                            | <u>5.865</u>                       |
| Kostpris 31. december 2015                     | <u>603.062</u>                     |
| Værdireguleringer 1. januar 2015               | -36.439                            |
| Årets værdireguleringer                        | <u>-16.169</u>                     |
| Værdireguleringer 31. december 2015            | <u>-52.608</u>                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b> | <b><u><u>550.454</u></u></b>       |
| <br>   |                                    |
| Af den samlede anskaffelsessum udgør renter    | <u>15.811</u>                      |

Beregning af dagsværdi sker med udgangspunkt i en Discounted Cash Flow model, som tager udgangspunkt i prognoser for de fremtidige netto pengestrømme, som butikscentret forventer at generere. Disse kapitaliseres ved hjælp af Exit Cap Rate og Discount Rate. Exit Cap Rate svarer til afkastkrav for et "normal år", anvendt til beregning af terminalværdi (baseret på 10. års estimerede og normaliserede cash flow), og Discount Rate svarer til Diskonteringsfaktor anvendt til beregning af nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme.

For yderligere oplysninger om forventninger til fremtiden henvises til ledelsesberetningen. Grundlaget for værdiberegningen er butikscentrets nettodriftsresultat (pengestrømme fra udlejningsejendom). Der er indhentet ekstern vurdering af dagsværdien.

Afkastkravene fastsættes for butikscentret med udgangspunkt i en langsigtet, risikofri, nominal rente med tillæg af en risikojustering. Risikojusteringen foretages ud fra en vurdering af geografiske forhold, beliggenhed, butikscentrets standard og performance samt lejernes soliditet.

Ved beregningen af dagsværdien er der anvendt en Exit Cap Rate på 6,25 % og en Discount Rate på 9,0 %. Exit Cap Rate og Discount Rate er uændrede i forhold til 2014.

Ved værdifastsættelsen er endvidere lagt følgende væsentlige forudsætninger til grund:

a) Værdien af lejerbetalte afskrivninger er beregnet som nutidsværdien af den kendte, fremtidige betalingsstrøm.

b) Der indgår ikke-realiserede lejepotentialer ved værdiansættelsen. Disse lejepotentialer vil blive realiseret, når aftalevilkår og markedssituationen muliggør dette.

c) Ved kalkulationen er forudsat en inflationsregulering i budgetperioden på 2,0 % p.a.

d) DCF modellen tager hensyn til værdielementerne af forudbetalt leje og deposita.

e) Tomgang er indregnet med aktuel tomgang, justeret for forventede, realistiske udlejninger i de følgende 3 år. Herefter er indregnet en vurderet generel tomgang med tilhørende omkostninger i den resterende budgetperiode.

f) Der er taget hensyn til bevilgede projekter i form af nødvendige investeringer og afkast heraf.

## Noter til årsrapporten

### 6 Materielle anlægsaktiver

|   | <u>Andre anlæg,<br/>driftsmateriel<br/>og inventar</u> |
|---|--|
| Kostpris 1. januar 2015                                 | 530  |
| Tilgang i årets løb                                     | 683  |
| Afgang i årets løb                                      | <u>-530</u>  |
| Kostpris 31. december 2015                              | <u>683</u>   |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015                    | 530  |
| Årets afskrivninger                                     | 147  |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | <u>-530</u>  |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015                 | <u>147</u>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>          | <b><u><u>536</u></u></b>                               |

### 7 Finansielle anlægsaktiver

|  | <u>Deposita</u>            |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2015                        | 1.519                      |
| Tilgang i årets løb                            | <u>8</u>                   |
| Kostpris 31. december 2015                     | <u>1.527</u>               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b> | <b><u><u>1.527</u></u></b> |

### 8 Periodeafgrænsningsposter

Af periodeafgrænsningsposter udgør t.kr. 737 periodisering af rabatter afgivet i forbindelse med kontraktsindgåelse, heraf udgør t.kr. 111 rabatter, der kan anses som langfristede periodeafgrænsningsposter.

## Noter til årsrapporten

### 9 Egenkapital

|                                      | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt         |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2015           | 550                  | -12.309              | -11.759       |
| Årets resultat                       | 0                    | 193                  | 193           |
| Tilskud fra koncern                  | 0                    | 100.000              | 100.000       |
| <b>Egenkapital 31. december 2015</b> | <b>550</b>           | <b>87.884</b>        | <b>88.434</b> |

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier a nominelt t.kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

|   | 2015<br>t.kr. | 2014<br>t.kr. |
|---|---------------|---------------|
| <b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>                |               |               |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015           | 27.876        | 37.763        |
| Regulering udskudt skat, tidligere år                 | 0             | -189          |
| Regulering udskudt skat                               | -108          | -9.698        |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015</b> | <b>27.768</b> | <b>27.876</b> |

Udskudt skat er indregnet med 22%.

## Noter til årsrapporten

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

|                         | Gæld<br>1. januar 2015 | Gæld<br>31. december<br>2015 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Andre kreditinstitutter | 100.372                | 92.031                       | 8.637              | 57.094                 |
| Deposita                | 8.825                  | 8.519                        | 0                  | 8.519                  |
|                         | <b>109.197</b>         | <b>100.550</b>               | <b>8.637</b>       | <b>65.613</b>          |

Akkumuleret dagsværdiregulering af gæld til andre kreditinstitutter udgør 31. december 2015 i alt t.kr. 201.

### 12 Leje og leasingforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig ved en grundlejeaftale med udløb i år 2105. Forpligtelsen i henhold til denne aftale udgør årligt ca. mio.kr 6,1. I henhold til lejeaftalen har selskabet i år 2075 ret til at købe grunden til markedsværdien.

|  | 2015<br>t.kr. | 2014<br>t.kr. |
|--|---------------|---------------|
| Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 44,5 år | 425.046       | 431.153       |

### 13 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

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

#### Andre eventualforpligtelser

Driften af Bryggen, Vejle A/S indebærer, at der er indgået leveringsaftaler, med kortere eller længere varighed, med leverandører til centrets serviceudgifter. Disse udgifter dækkes af lejerne i centret, men den juridiske forpligtelse overfor leverandørerne påhviler Bryggen Vejle A/S. Forpligtelsen varierer over året og er afhængig af aktuelle opgaver og leverandører.

## Noter til årsrapporten

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Butikscenteret med en bogført værdi på mio.kr. 550 er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, der pr. 31. december udgør mio.kr. 101.

### 15 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

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

#### Øvrige nærtstående parter

Steen & Strøm Danmark A/S, København

Steen & Strøm CenterDrift A/S, København

Steen & Strøm CenterService A/S, København

#### Transaktioner

Transaktioner med Steen & Strøm Holding 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.

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.

#### 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 16, 2., 2300 København S.

Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.