

Bryggen, Vejle A/S

c/o Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 20, 2.
2300 København S
CVR-nr. 12 51 21 39

Årsrapport for 2017

(29. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

Lars Top Rud-Petersen

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	13
Balance 31. december	14
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2018

Direktion

Philippe Louis Pierre Grenet
direktør

Bestyrelse

Brian Jensen
formand

Philippe Louis Pierre Grenet

Lars Top Rud-Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bryggen, Vejle A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bryggen, Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 31. maj 2018

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34506

Sune Baadsager Holm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35443

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bryggen, Vejle A/S
c/o Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 20, 2.
2300 København S
CVR-nr.: 12 51 21 39
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
Stiftet: 1. august 1988
Regnskabsår: 29. regnskabsår
Hjemsted: København

Bestyrelse

Brian Jensen, formand
Philippe Louis Pierre Grenet
Lars Top Rud-Petersen

Direktion

Philippe Louis Pierre Grenet, direktør

Revision

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
2300 København S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at forestå driften af og den fortsatte merkantile udvikling af butikscentret Bryggen, Vejle A/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på t.kr. 34.516, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 68.213.

Butikscentret omfatter et samlet detailhandelsareal på 21.000 m². Hertil kommer i alt godt 700 P-pladser placeret på centrets tag.

Bryggen's besøgstal er i 2017 på samme niveau som 2016, mens butikssomsætningen faldt med 2% grundet flere ombygninger, udskiftning og rokeringer af forretninger. Niveaue er 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 tilfredsstillende fremgang, hvor andre oplever en negativ trend. Der er følgelig stadig interesse for etablering i centret og således en positiv udlejningsaktivitet.

Dagsværdien af butikscentret, Bryggen, andrager pr. 31. december 2017 mio. kr. 490. I forhold til dagsværdien pr. 31. december 2016 på mio. kr. 549 og under hensyntagen til årets investering m.v. fremkommer en negativ værdiregulering på mio. kr. -66. Denne værdiregulering er utilfredsstillende, og 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. 25. Resultatet er således på niveau med forventningen for året. I tillæg til dette resultat er der en negativ værdiregulering af butikscentret på mio. kr. -66 samt finansielle poster inkl. værdiregulering af gæld på mio. kr. -3, hvilket giver det regnskabsmæssige resultat på i alt mio. kr. -44 før skat.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

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.

For 2017 forventes samlet et resultat i niveauet mio.kr. 25 før af- og nedskrivninger (EBITDA).

Usikkerhed ved indregning og måling

Resultatet påvirkes væsentligt af dagsværdireguleringen af investeringsejendommen. Der henvises til anvendt regnskabspraksis samt forudsætningerne for værdiansættelsen, jf. note 4.

Ledelsesberetning

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Driftsmæssige risici

Selskabet er underlagt de generelle risici, der er forbundet med aktiviteten. Disse er alle relateret til butikcentre 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.

Kreditrisici knyttet til finansielle aktiver svarer til de værdier, der er indregnet i balancen. Koncernens politik for påtagelse af kreditrisici medfører at alle større kunder og samarbejdspartnere løbende kreditvurderes.

Vejle Kommune's byråd har i 2016 godkendt en lokalplan, der giver mulighed for etablering af samlet 30.000 kvm. detailhandel på den nærliggende "Posthusgrund", og der forventes således etablering af et konkurrerende tilbud i de kommende år. Det forventes, at en sådan etablering vil skabe en polarisering af byens handel i området og således udkonkurrere handlen i byens gågader og i begrænset omfang udfordre Bryggen's status.

Lovpligtig 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.

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 Bryggen, Vejle A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C (Stor).

Årsrapporten for 2017 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.

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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Koncerninterne transaktioner

De koncerninterne transaktioner omfatter.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Indtægter fra udlejning af butikscener

Indtægter fra udlejning af butikscener 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.

Ejendomsomkostninger, butikscener

Ejendomsomkostninger, butikscener omfatter omkostninger i forbindelse med P-anlæg, ejerbetalte omkostninger i forbindelse med driften af butikscentrene, 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, 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.

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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsjendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde 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 for investeringsjendomme er pr. 31. december 2017 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, depots mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte principper for opgørelsen i øvrigt er angivet i årsregnskabets note vedrørende investeringsjendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 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.

Finansielle anlægsaktiver

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle 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.

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'.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Indtægter fra udlejning af butikscener		53.084	50.674
Ejendomsomkostninger, butikscener		<u>-28.158</u>	<u>-27.961</u>
Bruttoresultat		24.926	22.713
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-65.924</u>	<u>-1.087</u>
Resultat før finansielle poster		-40.998	21.626
Finansielle indtægter		35	87
Finansielle omkostninger	2	<u>-3.287</u>	<u>-3.750</u>
Resultat før skat		-44.250	17.963
Skat af årets resultat	3	<u>9.734</u>	<u>-3.668</u>
Årets resultat		<u>-34.516</u>	<u>14.295</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-34.516</u>	<u>14.295</u>
		<u>-34.516</u>	<u>14.295</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> t.kr.	<u>2016</u> t.kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	490.037	549.382
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>252</u>	<u>366</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>490.289</u>	<u>549.748</u>
Deposita	6	<u>1.537</u>	<u>1.535</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.537</u>	<u>1.535</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>491.826</u>	<u>551.283</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		194	316
Andre tilgodehavender		655	273
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		21.226	13.690
Periodeafgrænsningsposter	7	<u>1.518</u>	<u>1.075</u>
Tilgodehavender		<u>23.593</u>	<u>15.354</u>
Likvide beholdninger		<u>27.481</u>	<u>20.847</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>51.074</u>	<u>36.201</u>
Aktiver i alt		<u>542.900</u>	<u>587.484</u>

Balance 31. december

	Note	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		550	550
Overført resultat		67.663	102.179
Egenkapital	8	68.213	102.729
Hensættelse til udskudt skat	9	34.018	36.216
Hensatte forpligtelser i alt		34.018	36.216
Kreditinstitutter		74.494	83.265
Deposita		8.699	9.148
Langfristede gældsforpligtelser	10	83.193	92.413
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	8.741	8.678
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	183
Leverandører af varer og tjenesteydelser		497	252
Gæld til tilknyttede virksomheder		346.194	343.633
Anden gæld		2.044	3.380
Kortfristede gældsforpligtelser		357.476	356.126
Gældsforpligtelser i alt		440.669	448.539
Passiver i alt		542.900	587.484
Leje- og leasingforpligtelser	11		
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-65.924	-1.087
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-65.924</u>	<u>-1.087</u>
	<u><u>-65.924</u></u>	<u><u>-1.087</u></u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.561	2.994
Andre finansielle omkostninger	725	756
Kursreguleringer omkostninger	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u><u>3.287</u></u>	<u><u>3.750</u></u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-7.536	-4.780
Årets udskudte skat	<u>-2.198</u>	<u>8.448</u>
	<u><u>-9.734</u></u>	<u><u>3.668</u></u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2017	603.077
Tilgang i årets løb	6.579
Kostpris 31. december 2017	609.656
Værdireguleringer 1. januar 2017	-53.695
Årets værdireguleringer	-65.924
Værdireguleringer 31. december 2017	-119.619
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	490.037
Af den samlede anskaffelsessum udgør renter	15.811

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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 "normalt 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 værdiberegningener 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 6,50 % og en Discount Rate på 8,50 %. Exit Cap Rate er således steget med 0,25 %-point mens Discount Rate er uændret i forhold til 2016, hvilket vurderes mere retvisende i forhold til markedet i Vejle.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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.

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2017	683
Kostpris 31. december 2017	683
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	317
Årets afskrivninger	114
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	431
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	252

Afskrivninger af andre anlæg, driftsmateriel og inventar viderefaktureres til centerets lejere og fremgår således ikke på en særskilt linje i resultatopgørelsen.

6 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita
Kostpris 1. januar 2017	1.535
Tilgang i årets løb	2
Kostpris 31. december 2017	1.537
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	1.537

Noter

7 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgør periodisering af rabatter afgivet i forbindelse med kontraktindgåelse.

Noter

8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	550	102.179	102.729
Årets resultat	0	-34.516	-34.516
Egenkapital 31. december 2017	550	67.663	68.213

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier à nominelt t.kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

9 Hensættelse til udskudt skat

	2017 t.kr.	2016 t.kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2017	36.216	27.768
Regulering udskudt skat	-2.198	8.448
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2017	34.018	36.216

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	91.943	83.235	8.741	39.396
Deposita	9.148	8.699	0	8.699
	101.091	91.934	8.741	48.095

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	t.kr.	t.kr.
11 Leje- og leasingforpligtelser		
Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 43,5 år.	367.272	378.454

Selskabet har forpligtet sig ved en grundlejeaftale med udløb i år 2105. I henhold til lejeaftalen har selskabet i år 2075 ret til at købe grunden til markedsværdien.

Det lejede er uopsigeligt i lejeperioden, dog således at lejer kan opsige det lejede efter 50 års leje med et varsel på 5 år, samt derefter hvert 10. år med 5 års varsel.

12 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet xx ApS (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 venterets serviceudgifter. Disse udgifter dækkes af lejerne i centeret, men den juridiske forpligtelse overfor leverandørerne påhviler Bryggen, Vejle A/S. Forpligtelsen varierer over året og er afhængig af aktuelle opgaver og leverandører.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Butikscenteret med en bogført værdi på mio.kr. 490 er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, der pr. 31. december udgør mio.kr. 83.

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

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

Øvrige nærtstående parter

Bruun's Galleri A/S, København
Field's Copenhagen I/S, København
Steen & Strøm Danmark A/S, København
Field's Ejer I A/S, København
Field's Ejer II A/S, København
VIVA, Odense A/S, København
Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S, København
Steen & Strøm CenterService A/S, København

Noter

14 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

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 butikscentre administreret af Steen & Strøm Danmark A/S. Transaktionerne er sket på markedsvilkår.

Alle transaktioner er foretaget på markedsmæssige vilkår.

Koncernregnskab

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