

Bryggen, Vejle A/S

c/o Steen & Strøm Danmark A/S

Arne Jacobsens Allé 20,2

2300 København S

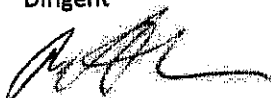
CVR-nr. 12 51 21 39

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

Den 14. juni 2019

Dirigent



Peter Balling Teisen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	15

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Bryggen, Vejle A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 14. juni 2019

Direktion

Louis Bonelli

Bestyrelse


Brian Jensen
formand


Louis Bonelli


Laurence Isabelle Weydert

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapital ejeren i Bryggen, Vejle A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bryggen, Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

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

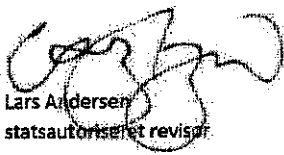
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 14. juni 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 33963556



Lars Andersen
statsautoriseret revisor

MNE-nr: mne27762

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 2018 - 31. december 2018 Stiftet: 1. august 1988 Regnskabsår: 30. Regnskabsår Hjemsted: København
Bestyrelse	Brian Jensen, formand Louis Bonelli Laurence Isabelle Weydert
Direktion	Louis Bonelli
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab 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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på t.kr. 55.180 og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 13.033

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 2018 på samme niveau som 2017, mens butiksomsætningen faldt med 3% 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 2018 mio. kr. 404. I forhold til dagsværdien pr. 31. december 2017 på mio. kr. 490 og under hensyntagen til årets investering m.v. fremkommer en negativ værdiregulering på mio. kr. 91. 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 sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat opgjort før af- og nedskrivninger (EBITDA) blev på mio. kr. 24. Resultatet er således på niveau med forventningen for året. I tillæg til dette resultat er der en negativ værdiregulering af butikscentret på mio. kr. 91, hvilket giver det regnskabsmæssige resultat på i alt mio. kr. -71 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 2019 forventes samlet et resultat i niveaue mio.kr. 26 før af- og nedskrivninger (EBITDA).

Ledelsesberetning, fortsat

Usikkerhed ved indregning og måling

Resultatet påvirkes væsentligt af dagsværdireguleringen af investeringsejendommen. Der henvises til anvendt regnskabspraksis samt forudsætningerne for værdiansættelsen, jf. note 5.

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 kredittvurderes.

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.

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

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

Ekstern 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 det enkelte shoppingcenter, herunder Bruun's Galleri. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bryggen, Vejle A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt efter samme principper som sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i t.kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 renter af gæld til moderselskab, administrations fee og sambeskatning.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætningen

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

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Ejendomsomkostninger, butikscenter

Ejendomsomkostninger, butikscenter 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 investeringaktiver

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, 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0-20%

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

Anvendt regnskabspraksis fortsat

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, butikcenter.

Rentaomkostninger 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 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 for investeringsjendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens 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 diskonteringsats 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 principper for opgørelsen i øvrigt er angivet i årsregnskabs note vedrørende investeringsjendomme.

Dagsværdien af investeringsjendomme er pr. 31. december 2018 vurderet af det uafhængige væurafirma Cushman & Wakefield | Red.

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.

Anvendt regnskabspraksis fortsat

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'.

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

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 provenuet 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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger

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

Resultatopgørelse for 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Indtægter fra udlejning af butikcenter	51.613	53.084
Ejendomsomkostninger, butikcenter	<u>-27.408</u>	<u>-28.158</u>
Bruttoresultat	24.205	24.926
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>-91.466</u>	<u>-65.924</u>
Resultat af ordinær primær drift	-67.261	-40.998
Andre finansielle indtægter	9	35
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-3.490</u>	<u>-3.287</u>
Ordinært resultat før skat	-70.742	-44.250
3 Skat af ordinært resultat	<u>15.562</u>	<u>9.734</u>
4 Årets resultat	<u>-55.180</u>	<u>-34.516</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-55.180	-34.516
	<u>-55.180</u>	<u>-34.516</u>

Balance pr. 31. december 2018

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
5 Investeringsejendomme	401.704	490.037
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	138	252
Materielle anlægsaktiver	401.842	490.289
7 Depositum	1.556	1.537
Finansielle anlægsaktiver	1.556	1.537
Anlægsaktiver	403.399	491.826
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	402	194
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	23.272	21.226
Andre tilgodehavender	257	655
8 Periodeafgrænsningsposter	2.577	1.518
Tilgodehavender	26.508	23.593
Likvide beholdninger	27.526	27.481
Omsætningsaktiver	54.035	51.074
Aktiver	457.433	542.900

Balance pr. 31. december 2018

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Virksomhedskapital	550	550
Overført resultat	12.483	67.663
Egenkapital	13.033	68.213
9 Hensættelse til udskudt skat	20.501	34.018
Hensatte forpligtelser	20.501	34.018
Gæld til realkreditinstitutter	0	74.494
Deposita	6.999	8.699
10 Langfristede gældsforpligtelser	6.999	83.193
10 Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	0	8.741
Modtagne forudbetalinger fra kunder	150	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	478	497
Gæld til tilknyttede virksomheder	413.908	346.194
Anden gæld	2.365	2.044
Kortfristede gældsforpligtelser	416.900	357.476
Gældsforpligtelser	423.899	440.669
Passiver	457.433	542.900
Leje og leasingforpligtelser	11	
Eventualposter m.v.	12	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13	
Nærtstående parter og ejerforhold	14	

Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2018	-550	67.663	68.213
Overført resultat	0	-55.180	-55.180
Egenkapital 31. december 2018	550	12.483	13.033

Selskabskapitalen består af 550 aktier à nominelt t.kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Noter

1 Værdireguleringer af investeringsaktiviteter	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-91.466	-65.924
I alt	<u>-91.466</u>	<u>-65.924</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	776	725
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.713	2.561
Kursreguleringer omkostninger	1	1
I alt	<u>3.490</u>	<u>3.287</u>
3 Skat af ordinært resultat		
Skat af årets resultat	-1.056	-7.536
Skat vedr tidligere år	-990	0
Årets regulering af udskudt skat	-13.516	-2.198
I alt	<u>-15.562</u>	<u>-9.734</u>
4 Resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-55.180</u>	<u>-34.516</u>
	<u>-55.180</u>	<u>-34.516</u>
5 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme t.kr.
Kostpris 1. januar 2018		609.656
Tilgang i årets løb		<u>3.133</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>612.789</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		-119.619
Årets værdireguleringer		<u>-91.466</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>-211.085</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>401.704</u>
Af den samlede anskaffelsessum udgør renter		<u>15.811</u>

Noter fortsat

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 butikscetret 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 værdiberegningerne er butikscetrets nettodriftsresultat (pengestrømme fra udlejningsejendom). Der er dertil indhentet ekstern vurdering af dagsværdien.

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

Ved beregningen af dagsværdien er der anvendt en Exit Cap Rate på 7,00 % og en Discount Rate på 9,00 %. Exit Cap Rate og Discount Rate er således steget med hver 0,50 % point.

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 fortsat

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg mv. t.kr.
Kostpris 1. januar 2018	683
Kostpris 31. december 2018	<u>683</u>
Af og nedskrivninger 1. januar 2018	-431
Årets afskrivninger	-114
Af og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-545</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>138</u>

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

7 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita t.kr.
Kostpris 1. januar 2018	1.537
Tilgang i årets løb	19
Kostpris 31. december 2018	<u>1.556</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>1.556</u>

8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgør forudbetalte omkostninger, samt periodisering af rabatter afgivet i forbindelse med kontraktindgåelse

Noter fortsat

9 Hensættelse til udskudt skat

	2018	2017
	t.kr	t.kr
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	34.018	36.216
Regulering udskudt skat	-13.517	-2.198
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	<u>20.501</u>	<u>34.018</u>

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	t.kr	t.kr	t.kr	t.kr
Kreditinstitutter	83.235	0	0	0
Deposita	8.699	6.999	0	6.999
	<u>91.934</u>	<u>6.999</u>	<u>0</u>	<u>6.999</u>

11 Leje og leasingforpligtelser

	2018	2017
	t.kr	t.kr
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 42,5 år.	361.140	367.272

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 uopsigelig 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 mv.

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

Andre eventualforpligtelser

Driften af Bryggen, Vejle A/S indebærer, at der er indgået leveringsaftaler, med kortere eller længere varighed, med leverandører til centerets 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 er ikke pantsat

Noter fortsat

14 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Bryggen, Vejle 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
Field's, København
VIVA, Odense A/S, København
Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S, København
Steen & Strøm CenterService A/S, København

Seiskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Klepierre S.A.

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Klépierre 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 Vikka., 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.

Bryggen, Vejle A/S har i 2018 udstedt fakturaer til Steen & Strøm Danmark A/S på i alt 0 t.kr. Og selskabet har modtaget fakturaer Steen og Strøm Danmark A/S på i alt 3.294 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.