

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 2020 (32. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

København den 30. juni 2021

Dirigent

Jacob Aagesen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapital	15
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 30. juni 2021

Direktion

Marie Jacqueline Ginette Caniac

Bestyrelse

Brian Jensen
formand

Marie Jacqueline Ginette Caniac

Bjørn Tjaum

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Bryggen, Vejle A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bryggen, Vejle A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 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:

- 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 30. juni 2021

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 2020 - 31. december 2020

Stiftet: 1. august 1988

Regnskabsår: 32. Regnskabsår

Hjemsted: København

Bestyrelse

Brian Jensen, formand
Marie Jacqueline Ginette Caniac
Bjørn Tjaum

Direktion

Marie Jacqueline Ginette Caniac

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 2020 udviser et underskud på t.kr. 57.099 og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på t.kr. - 33.888.

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

Siden foråret 2020 har Covid-19 pandemien gradvist spredt sig over Danmark. Bryggen har løbende tilpasset sig situationen og forholdt sig til myndighedernes anvisninger, samt taget de nødvendige forholdsregler. Daglig drift, organisation og medarbejderressourcer er tilpasset for at sikre et for situationen forsvarligt miljø for vores lejere og kunder, og samtidig sikre fortsat drift af centeret. Dette omfatter bl.a. stop for aktiviteter, der samler/koncentrerer besøgende, ensretning af kundestrømmen for at undgå tæt og tværgående trafik, uddannelse og dedikering af "corona-personel", øget rengøring og opstilling af håndsprit mv.

Centeret har således været lukket fra midt marts til midt maj og så igen fra midt december og resten af året, dog undtaget "nødvendigheder", herunder daglige varebutikker og apotek. Det er stadig for tidligt at vurdere den samlede effekt pandemi, lukninger mv. har på lejernes betalingsevne, samt hvordan den langsigtede påvirkning bliver på centeret generelt, især da den seneste nedlukning var betydeligt længere, var aktiv under årets vigtigste handelsperiode (julen), og ved regnskabs aflæggelse netop er ophørt. I denne sammenhæng skal der også tages højde for regeringens støttepakker, som for de fleste af vores lejerers tilfælde ikke er konkluderet endnu.

I 2020 har vi på trods af ovennævnte usikkerheder og nedlukning opnået en acceptabel opkrævning af vores indtægter, idet vi ved regnskabs aflæggelse har modtaget betaling for 98% af de opkrævede lejer samt fællesomkostninger (netto efter rabatter). Dette er dog væsentligt lavere end det vanlige niveau på over 99,4%.

Bryggen's detailomsætning er desuden som forventet, væsentligt under niveau i forhold til 2019 og besøgstallet er ligeledes faldet med 24%. Det samlede kundetal er således omkring 2,5 millioner gæster. Nedgangen er en direkte konsekvens af pandemien og de restriktioner, der er blevet pålagt Bryggen's og vores butikker. 2020 har været præget af, at store salgsmomenter som Black Friday, sæsonudsalg samt julehandlen helt eller delvist er blevet påvirket af myndighedernes restriktioner. Dette har en betydelig indvirkning på vores lejere og en direkte konsekvens for aktivitetsniveauet og således vores evne til at oppebære den del af vores indtægtsgrundlag, der afhænger af aktivitet, kunder og omsætning.

Ovennævnte spiller således en stor rolle i forhold til det økonomiske resultat for 2020.

Dagsværdien af butikscentret, Bryggen, andrager pr. 31. december 2020 mio. kr. 567. I forhold til dagsværdien pr. 31. december 2019 på mio. kr. 647 og under hensyntagen til årets investering m.v. fremkommer en negativ værdiregulering på mio. kr. 80. Denne værdiregulering er utilfredsstillende, og skyldes de ovenfor beskrevne, aktuelle markedsforhold og således det forhold, at den forretningsmæssige udvikling af centeret stadig pågår.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat opgjort før af- og nedskrivninger (EBITDA) blev på mio. kr. 22. Resultatet er således på niveau med forventningen for året. I tillæg til dette resultat er der en negativ værdiregulering af butikscentret på mio. kr. - 88, hvilket giver det regnskabsmæssige resultat på i alt mio. kr. -73 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 2021 forventes samlet et resultat i niveauet mio.kr. 19 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 6.

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 har siden 2014 været ISO 14001 certificeret. I januar 2020 gennemgik 6 sites eksterne audits med henblik på re-certificering, hvilket vi opnåede. I 2020 deltog Steen & Strøm i den årlige Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB"). Steen & Strøm har øget den samlede score med fem point til 96/100 og ligger dermed nummer to i GRESB totale ranking for alle kategorier af ejendomme på verdensplan. Steen & Strøm er klassificeret Global Sector Leader og som "Green Star". "Green Star" er det højeste klassificeringsniveau i GRESB. Se www.gresb.com for yderligere information, herunder resultaterne af undersøgelsen. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S.

Eksternt miljø

Selskabet har fokus på de væsentligste miljøpåvirkninger, der er udpeget i forbindelse med det fortløbende arbejde med ISO 14001. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S.

Samfundsansvar

Initiativer vedrørende CSR er vigtige strategielementer i koncernens managementarbejde og i driften af 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

Ovennævnte nedlukning fra midt December har betydet, at 2021 er startet uden aktivitet udover de definerede "nødvendigheder". Vores shoppingcentre i Danmark inkl. Bryggen's har således været lukkede indtil 21. april, og det er også derfor fortsat for tidligt at konkludere på konsekvenserne fra pandemi og restriktioner.

Bryggen har altid været førende med hensyn til at kunne tilbyde kunderne de bedste åbningstider og faciliteter i markedet, og dette skal vi blive ved med. Med pandemien og et fortsat øget fokus på at holde smittetalene nede er det vigtigere end nogensinde, at vi fortsætter vores fokus på ovennævnte forholdsregler, bl.a. i forhold til rengøring, kundestrøm og aktiviteter, således at vi fortsat sikrer et sikkert sted at shoppe.

Der er efter balancedagen ikke indtruffet yderligere væsentlige forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bryggen, Vejle A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C. Selskabet har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret IFRS 16 Leasingkontrakter ved anvendelse af den modificerede retrospektive overgangsmetode og har derfor ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, som fortsat er præsenteret i overensstemmelse med reglerne i IAS 17 og IFRIC 4. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længe 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 investeringsejendomme pr. 31. december 2020 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 principper for opgørelsen i øvrigt er angivet i årsregnskabs note vedrørende investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 vurderet af det uafhængige valuarfirma 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 nettosalgpris 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.

Leasingkontrakter IFRS 16

Bryggen, Vejle A/S har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret den nye leasingstandard, IFRS 16, ved anvendelse af den modificerede retrospektive overgangsmetode og har derfor ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal, som fortsat er præsenteret i overensstemmelse med reglerne i IAS 17 og IFRIC 4.

Alle leasingaftaler er indregnet i balancen, herunder operationelle leasingaftaler. Det betyder, at der skal indregnes en leasingforpligtelse målt til nutidsværdien af de fremtidige leasingbetalinger, som beskrevet nedenfor, og et tilsvarende leasingaktiv korrigeret for betalinger, foretaget til leasinggiver forud for leasingaftalens start, og modtagne incitamentsbetalinger, modtaget fra leasinggiver.

Bryggen, Vejle A/S har for lejeaftaler af driftsmateriel og bygninger vurderet, at den forventede lejeperiode udgør den uopsigelige lejeperiode i aftalerne.

Ved tilbagediskontering af leasingbetalingerne til nutidsværdi har Bryggen, Vejle A/S anvendt sin alternative lånerente, som udgør omkostningen ved at optage ekstern finansiering for et tilsvarende aktiv med en finansieringsperiode, som svarer til løbetiden af leasingaftalen i den valuta, som leasingbetalinger afregnes i.

I vurderingen af Bryggen, Vejle A/Ss alternative lånerente har koncernen for sine leasingaftaler af ejendomme opgjort sin alternative lånerente med udgangspunkt i en rente fra en realkreditobligation med en løbetid, som svarer til løbetiden af leasingaftalen og i samme valuta, som leasingbetalingerne afregnes i.

Leasingaktiviteten klassificeres som investeringsejendom.

Leasingaktiviteten afskrives lineært over lejeperiodens løbetid.

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.

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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 nominal værdi.

Finansielle leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser vedrørende finansielt leasede aktiver indregnes i balancen som gældsforpligtelser og måles på tidspunktet for indgåelse af kontrakten til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Efter første indregning måles leasingforpligtelserne til amortiseret kostpris. Forskellen mellem nutidsværdien og den nominelle værdi af leasingydelse indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid som en finansiell omkostning.

Modtagne forudbetalinger

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

Resultatopgørelse for 1. januar 2020 - 31. december 2020

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Indtægter fra udlejning af butikcenter	42.474	51.255
Ejendomsomkostninger, butikcenter Eksterne omkostninger	-20.069	-20.683
Bruttoresultat	22.405	30.572
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver	-87.561	-9.912
Resultat af ordinær primær drift	-65.156	20.660
Andre finansielle indtægter	2	1
3 Øvrige finansielle omkostninger	-8.050	-7.617
Ordinært resultat før skat	-73.204	13.044
4 Skat af ordinært resultat	16.105	-2.871
5 Årets resultat	-57.099	10.173
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-57.099	10.173
	<u>-57.099</u>	<u>10.173</u>

Balance pr. 31. december 2020

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
6 Investeringsejendomme	566.808	647.220
7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	24
Materielle anlægsaktiver	566.808	647.244
8 Depositum	1.572	1.564
Finansielle anlægsaktiver	1.572	1.564
Anlægsaktiver	568.380	648.808
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	442	140
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3.212	1.992
Andre tilgodehavender	4.075	1.769
9 Periodeafgrænsningsposter	2.312	2.714
Tilgodehavender	10.041	6.616
Likvide beholdninger	1.393	17.787
Omsætningsaktiver	11.434	24.402
Aktiver	579.814	673.210

Balance pr. 31. december 2020

Note	2020 t.kr.	2019 t.kr.
Virksomhedskapital	550	550
Overført resultat	-34.443	22.656
Egenkapital	-33.893	23.206
10 Hensættelse til udskudt skat	12.228	25.364
Hensatte forpligtelser	12.228	25.364
11 Deposita	5.512	6.908
12 Leasing forpligtelser	254.077	254.171
Langfristede gældsforpligtelser	259.589	261.079
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.087	543
Leverandører af varer og tjenesteydelser	215	160
Gæld til tilknyttede virksomheder	330.793	358.025
Anden gæld	7.615	3.682
12 Leasing forpligtelser	1.179	1.151
Kortfristede gældsforpligtelser	341.889	363.561
Gældsforpligtelser	601.479	624.640
Passiver	579.814	673.210
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 2020	550	22.656	23.206
Overført resultat	0	-57.099	-57.099
Egenkapital 31. december 2020	<u>550</u>	<u>-34.443</u>	<u>-33.893</u>

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

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets formue er tabt og de kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver. Ledelsen forventer at genetablere positiv formue ved ved daglig drift. Det er samtidig ledelsens vurdering, at de nuværende kreditfaciliteter hos banker, leverandører og tilknyttede virksomheder i øvrigt kan opretholdes. Moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S har afgivet støtteerklæring.

2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

	2020	2019
	t.kr.	t.kr.

Værdireguleringer af investeringsejendomme	-87.561	-9.912
I alt	<u>-87.561</u>	<u>-9.912</u>

3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	160	96
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.760	2.390
Kursreguleringer omkostninger	2	1
Renter leasingforpligtelser	5.128	5.130
I alt	<u>8.050</u>	<u>7.617</u>

4 Skat af ordinært resultat

Skat af årets resultat	-3.212	-1.992
Skat vedr tidligere år	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-12.893	4.863
I alt	<u>-16.105</u>	<u>2.871</u>

5 Resultatdisponering

Overført resultat	<u>-57.099</u>	<u>10.173</u>
	<u>-57.099</u>	<u>10.173</u>

6 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme t.kr.
Kostpris 1. januar 2020	869.344
Tilgang i årets løb	<u>7.177</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>876.521</u>
Værdireguleringer 1. januar 2020	-222.124
Årets værdireguleringer	<u>-87.589</u>
Værdireguleringer 31. december 2020	<u>-309.713</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>566.808</u>
Ikke ejede aktiver udgør:	255.256

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 butikscntret 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 butikscntrets nettodriftrésultat (pengestrømme fra udlejningsejendom). Der er dertil indhentet ekstern vurdering af dagsværdien.

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

Ved beregningen af dagsværdien er der anvendt en Exit Cap Rate på 7,10 % (7,00 % i 2019) og en Discount Rate på 9,25 % (9,00 % i 2019).

Ved værdifastsættelsen er endvidere lagt følgende væsentlige forudsætninger til grund:

- Værdien af lejerbetalte afskrivninger er beregnet som nutidsværdien af den kendte, fremtidige betalingsstrøm.
- Der indgår ikke realiserede lejepotentialer ved værdiansættelsen. Disse lejepotentialer vil blive realiseret, når aftalevilkår og markedssituationen muliggør dette.
- Ved kalkulationen er forudsat en inflationsregulering i budgetperioden på 2,0 % p.a.
- DCF modellen tager hensyn til værdielementerne af forudbetalt leje og deposita.
- 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.
- Der er taget hensyn til bevilgede projekter i form af nødvendige investeringer og afkast heraf.

7 Andre anlæg, driftsmiddel og inventar

	Andre anlæg mv. t.kr.
Kostpris 1. januar 2020	683
Kostpris 31. december 2020	683
Af og nedskrivninger 1. januar 2020	-659
Årets afskrivninger	-24
Af og nedskrivninger 31. december 2020	-683
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	0

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

Noter fortsat**8 Finansielle anlægsaktiver**

	Deposita t.kr.
Kostpris 1. januar 2020	1.564
Tilgang i årets løb	<u>7</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>1.571</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u><u>1.571</u></u>

9 Periodeafgrænsningsposter

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

10 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2020</u> t.kr	<u>2019</u> t.kr
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	25.364	20.501
Regulering udskudt skat	-13.136	4.863
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2020	<u><u>12.228</u></u>	<u><u>25.364</u></u>

11 Deposita

	Gæld 1. januar 2020 t.kr	Gæld 31. december 2020 t.kr	Afdrag næste år t.kr	Restgæld efter 5 år t.kr
Deposita	6.908	5.512	0	5.512
	<u><u>6.908</u></u>	<u><u>5.512</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>5.512</u></u>

Noter fortsat

12 Leasingaktiverforpligtelser	2020	2019
	t.kr	t.kr
Leasingforpligtelse indregnet 1. januar 2020 (IFRS 16)	255.322	256.450
Revurdering leasingforpligtelse 1. januar 2020	1.090	0
<i>Af- og nedskrivninger</i>		
Afdrag leasingaktiver	-1.156	-1.128
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Renter, leasingforpligtelser	5.128	5.130
Leasing forpligtelser ultimo 2020	<u>255.256</u>	<u>255.322</u>
Leasingforpligtelser		
Forfald af leasingforpligtelser	2020	2019
	t.kr	t.kr
Under 1 år	1.179	1.151
Mellem 1 til 3 år	3.635	3.593
Mellem 3 til 5 år	2.546	2.517
Over 5 år	247.895	248.061
Total ikke diskonteret leasingforpligtelse 31. december 2020	<u>255.256</u>	<u>255.322</u>
Kortfristet	1.179	1.151
Langfristet	<u>254.077</u>	<u>254.171</u>
Leasingforpligtelse indregnet i balancen	<u>255.256</u>	<u>255.322</u>

Bryggen, Vejle A/S har ved måling af leasingforpligtelsen anvendt en gennemsnitlig alternativ lånerente til tilbagediskontering af fremtidige leasingbetalinger på 2,0 %.

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.

13 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2020 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2021 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.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Butikcenteret er ikke pantsat.

Noter fortsat

15 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

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 Vikå., 0118 Oslo, Norway.

Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber

Koncernrapporten for Klepierre S.A. kan rekvireres på følgende adresse

26 Bouevard des Capucines
CS 20062
75009 PARIS
Frankrig

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 2020 udstedt fakturaer til Steen & Strøm Danmark A/S på i alt 169 t.kr. Fakturaerne vedrører husleje for centerkontor og fællesomkostninger. Og selskabet har modtaget fakturaer Steen og Strøm Danmark A/S på i alt 3.421 t.kr i 2020. 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.

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

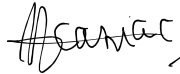
Marie Jacqueline Ginette Caniac

Adm. direktør

Serial number: marie.caniac@klepierre.com

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-07-01 12:17:56Z



Bjørn Tjaum

Bestyrelsesmedlem

Serial number: 9578-5998-4-1174667

IP: 213.52.xxx.xxx

2021-07-01 12:27:13Z



Brian Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serial number: PID:9208-2002-2-738245459152

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-07-01 16:00:00Z



Lars Andersen

Statsautoriseret revisor

Serial number: CVR:33963556-RID:30574497

IP: 83.151.xxx.xxx

2021-07-05 06:37:23Z



Jacob Aagesen

Dirigent

Serial number: PID:9208-2002-2-808300222710

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-07-05 12:47:26Z



Penneo document key: S2ULA-MQFXW-KIPIU-TCU78-J6BEE-FKQK7

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>