

Bryggen, Vejle A/S

c/o Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 20, 2.
2300 København S

CVR-nr. 12512139

Årsrapport for 2022

34. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. juni 2023

Dan Blume Dolleris
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19

Bryggen, Vejle A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bryggen, Vejle A/S c/o Steen & Strøm Danmark A/S Arne Jacobsens Allé 20, 2. 2300 København S
	CVR-nr. 12512139
	Stiftelsesdato 1. august 1988
	Hjemsted København
	Regnskabsår 1. januar 2022 - 31. december 2022
Bestyrelse	Brian Jensen Bjørn Traum Marie Jacqueline Ginette Caniac
Direktion	Marie Jacqueline Ginette Caniac
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 Postboks 1600 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Bryggen, Vejle A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. juni 2023

Direktion

Marie Jacqueline Ginette Caniac

Bestyrelse

Brian Jensen
Formand

Bjørn Traum

Marie Jacqueline Ginette Caniac

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 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.
- * 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * 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 2023

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Brian Schmit Jensen
Statsautoriseret revisor
mne40050

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at forestå driften af og den fortsatte merkantile udvikling af butikscentret Bryggen, Vejle A/S.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på tkr. -22.294, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på tkr. 555.241, og en egenkapital på tkr. -38.403.

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

Bryggen har med sin centrale beliggenhed, parkeringskapacitet og et unikt butiksmiks fortsat en dominans og position i markedet. Shopping centret er en stærk spiller i byen i forhold til at være et nemt og bekvemt sted at shoppe - inklusive dagligvarehandel. Bryggen har den absolutte fordel af at være et center, som er nemt at komme til i både bil, på gåben og offentlig trafik og med et udvalg af butikker som dækker det daglige behov for shopping for de fleste.

Bryggen byder på en række unikke og velkendte butikker og brands, som ikke findes i Vejles gågade så som BR, Basic & More, IKEA Planning Studio, Envii, Samsøe Samsøe, Skechers Quint, Kaufman m.fl. Det giver Bryggen en værdifuld position i Vejle, som er en attraktiv handelsby generelt. Bryggen er samtidig et meget attraktivt starting-point for shopping i Vejle med sin placering.

Ovennævnte Basic & More og IKEA Planning Studio var to vigtige butiksåbninger i 2022. Samtidig rykkede ONLY deres flagship store i Bryggen til et større lejemål i centret, og Skechers opdaterede butikken i forbindelse med ejerskifte.

Som den øvrige detailhandel vil Bryggen til stadighed blive udfordret af nethandlen samt den generelle konkurrencesituation i Vejle. Forbrugernes adfærd og købsmønstre har ligeledes ændret sig efter Covid-19. Kunderne er i endnu højere grad blevet bevidste om tilgængelighed, tilbud og service. I 2022 har vi på trods af usikkerheder om inflation og øget renter opnået en acceptabel opkrævning af vores indtægter, idet vi ved regnskabets aflæggelse har modtaget betaling for 99,68% af de opkrævede lejer samt fællesomkostninger (netto efter rabatter).

Bryggens detailomsætning er stadig under niveau i forhold til 2019. Besøgstallet er ligeledes stadig ikke på niveau med 2019, hvor der ses et fald på 20,1%. Det samlede kundetal er således omkring 2,7 millioner gæster. 2022 har været præget af, at store salgsmomenter som, BYT TIL NYT, By Night i Vejle, Tour de France-konkurrencer og Black Friday. 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.

Dagsværdien af butikscentret, Bryggen, andrager pr. 31. december 2022 mio. kr. 535. I forhold til dagsværdien pr. 31. december 2021 på mio. kr. 574.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat opgjort før af- og nedskrivninger (EBITDA) blev på mio. kr. 19,4. Resultatet er således på niveau med forventningen for året. I tillæg til dette resultat er der en negativ værdiregulering af butikscentret på mio. kr. 37,5 samt finansielle omkostninger på mio. kr. 10,5, hvilket giver det negative regnskabsmæssige resultat på i alt mio. kr. 28,6 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.

Ledelsesberetning

For 2023 forventes samlet et resultat i niveauet mio.kr. 15-20 før af- og nedskrivninger (EBITDA), under forudsætning af en fortsat, moderat forbedring af det økonomiske klima.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Risikoforhold

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.

I 2022 har vi gennemført Flood Risk Assessment og Natural Risk Assessment på alle Skandinaviske centre. Resultatet viser "Ingen store risici". Enkelte mindre risici er blevet identificeret og håndteres gennem vort "Risk and Deviation Register" som følger Klépierre's "Risk Matrix".

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.

Finansielle risici

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.

Valutarisici

Ændringer i valutakurser indebærer både direkte og indirekte finansielle risici for selskabet.

Miljøforhold

Initiativer vedr. miljø er vigtige strategielementer i vores europæiske koncern. Klépierre's arbejde samt i driften af det enkelte shoppingcenter. Act for Good (vores miljøstrategi) består af tre dele: Act for the Planet, Act for People og Act for Territories.

En samlet rapport beskriver virksomhedens engagement til at opfylde målet om at være blandt de førende inden for shopping centerbranchen. For tredje år i træk er vores ejer, Klépierre rangeret øverst i "Global Retail Listed", "Retail Listed" og "Europe Listed" af GRESB.

Steen & Strøm har, baseret på koncernens samlede strategi, defineret følgende fokusområder:

1. Steen & Strøm skal udvikle, etablere og drive trygge og sikre shopping centre.
2. Steen & Strøm skal aktivt arbejde for at mindske miljørisici og minimere miljøbelastningen med specielt fokus på energiforbrug, affald, transport og indkøb.
3. Steen & Strøm skal etablere attraktive markedspladser af høj æstetisk kvalitet samt bidrage til en god udvikling i lokalområderne.
4. Steen & Strøm skal samarbejde med lokale organisationer og initiativer.
5. Steen & Strøm skal have fokus på et godt indeklima og universelt udtryk.
6. Steen & Strøm skal arbejde for et godt og engagerende arbejdsmiljø.
7. Steen & Strøm skal arbejde målrettet og langsigtet. Arbejdet skal løbende optimeres, og det skal sikres, at hele virksomheden deltager. Steen & Strøms ledelse skal gå forrest i dette arbejde. Virksomheden skal overholde gældende love, forskrifter og andre krav.
8. Steen & Strøm skal udvise åbenhed og engagement samt kommunikere om arbejdet med miljø, både internt og eksternt.
9. Steen & Strøm skal sørge for, at lejere, leverandører og samarbejdspartnere kan være med til at tage et fælles miljø- og samfundsansvar.
10. Steen & Strøm vil foretrække at samarbejde med lejere, leverandører og samarbejdspartnere, der påtager sig et miljø- og samfundsansvar.

Ledelsesberetning

11. Steen & Strøm skal som arbejdsgiver, skatteyder og indkøber af varer og tjenester bidrage positivt til samfundets økonomiske udvikling.

De efterfølgende oplysninger er en frivillig beskrivelse af de væsentligste indsatsområder og resultater af Steen & Strøms arbejde med samfundsansvar i 2022.

Steen & Strøm har ikke nogen politik for menneskerettigheder men efterlever dansk lovgivning og således gældende konventioner.

Steen & Strøm koncernen har siden 2014 været ISO 14001 certificeret. Eksterne audits er blevet udført i de danske centre i foråret 2022 og re-certificering for hele Steen & Strøm vil blive udført i 2023.

I 2022 deltog Steen & Strøm i det årlige Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB"). Steen & Strøm har fastholdt den samlede score på 97/100 og ligger dermed nummer et i GRESB's samlede rangering for alle kategorier af ejendomme på verdensplan i Skandinavien. Steen & Strøm er klassificeret Global Sector Leader og som "Green Star". "Green Star" er det højeste klassificeringsniveau i GRESB. Se www.gresb.com for yderligere information, herunder resultaterne af undersøgelsen.

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

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

I forbindelse med opgraderingen til ISO 14001 i 2014 skal vi blandt andet nu involvere interessenter i vores miljøarbejde samt vurdere projekter i forhold til livscyklusanalyser (LCP).

I det følgende har vi beskrevet udvalgte fokusområder og mål frem mod 2022 samt allerede opnåede resultater. De nævnte målsætninger er en del af Klépierre's program for perioden 2013 til 2022 og rapporterede resultater gælder for hele den danske portefølje af shopping centre og øvrige selskaber, medmindre andet er præciseret.

Klépierre's mål for hele den Europæiske portefølje har været at energiforbrug (el, varme mv.) i centrenes fællesarealer skulle reduceres med 40% fra 2013 til 2022. Vi har de seneste år installeret energibesparende foranstaltninger som LED-lys og optimeret tidsstyring af ventilation og varme og således opnået en reduktion af energiforbruget. Vi gennemfører også såkaldte "Energy Boosts på alle centre 2 gange om året. Et Energy Boost er en energiovelse, der strækker sig over et døgn, hvor centrenes energi- og vandforbrug følges tæt af energikonsulenter, teknikere og driftschefer på centrene. Gennem 2022 har fokus fortsat været at sikre et godt indeklima, samtidig med at vi har haft stort fokus på energiforbruget. Da aflæsningen af Klépierres energimål blev lavet, viste det sig at vi samlet set har lavet en besparelse på over 40% for hele koncernen.

Inden for affaldshåndtering er målsætningen at etablere min. 18 affaldsfraktioner og en genanvendelse på min. 50%. Mål om antal fraktioner er opnået med en fordeling per center som er følgende (Field's: 26, Bruun's: 23 og Bryggen: 26). I alle tre centre er der nu etableret affaldskværne til det organiske affald, som afleveres på biogasanlæg.

Bæredygtig transport er ligeledes et fokusområde, og alle vore centre tilbyder gode forhold for offentlig transport (beliggenhed), cyklist (rummelig og tilgængelig cykelparkering mv.) samt el-biler (ladestander på alle centre). Senest har vi stillet parkeringspladser til rådighed for delebilsordningen Green Mobility i Field's og Bruun's. Der er i de kommende år planlagt etablering af flere ladestander.

Ud over det fortløbende arbejde med ISO 14001 er alle centre blevet "Bream in use" certificeret. Bruun's Galleri har i 2022 gennemgået certificeringsproces for Bream In Use version 6. Bryggen og Field's vil gennemgå samme

Ledelsesberetning

proces i 2023. Som nævnt ovenfor har vi haft fokus på miljø. Dette fokus fortsætter samtidig med at vi nu også retter fokus mod den "sociale" del af CSR Act for People og Act for Territories og blandt andet ser frem til et stærkere samarbejde omkring CSR med vores lejere samt lokalområderne.

Risk Assessment

I 2022 har vi gennemført Flood Risk Assessment og Natural Risk Assessment på alle Skandinaviske centre. Resultatet viser "Ingen store risici". Enkelte mindre risici er blevet identificeret og håndteres gennem vort "Risk and Deviation Register" som følger Klepierre's "Risk Matrix".

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Bryggen, Vejle A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i 1.000 danske kroner.

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af butikscener omfatter egentlig husleje, indtægter fra parkeringsanlæg, indtægter fra udlejning af reklamepladser, lejernes bidrag til serviceudgifter samt fælles markedsføring. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indregnes lineært over leasingkontrakternes periode. Ved opsigelse af et lejemål, indregnes lejers ydelse over den resterende lejeperiode, eller indtil den nye lejer flytter ind. I tilfælde af, at Selskabet frigiver en lejer fra lejekontrakten, omkostningsføres disse omkostninger straks.

Rabatter dækker over enten lejefri periode eller kontantrabatter, som ydes over lejekontraktens løbetid. Rabatter indregnes i henhold til IFRS 16, hvilket vil sige, at når en lejekontrakt forlænges, forlænges rabatten lineært over den resterende løbetid. Andre, ekstraordinære rabatter, uden ændringer i lejekontrakten, udgiftsføres med det samme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af butikscenret, herunder også omkostninger i forbindelse med ledige lejemål og parkeringsanlæg, vedligeholdelse, markedsføring og administration.

Dagsværdiregulering af anlægsaktiver

Reguleringer af anlægsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme på balancedagen 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 diskonteringssats 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 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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Dagsværdireguleringer af anlægsaktiver'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Deposita

Deposita indregnes og måles til kostpris.

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 aktiver omfatter afholdte omkostninger samt lejerabatter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Anvendt regnskabspraksis

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

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Leasingforpligtelser / leasingkontrakter IFRS 16

Leasingforpligtelser måles til nutidsværdien af de resterende leasingydelse inkl. en eventuel garanteret restværdi baseret på de enkelte leasingkontraktens interne rente.

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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Nettoomsætning		40.702	43.148
Eksterne omkostninger		-21.258	-18.980
Bruttoresultat		19.444	24.168
Dagsværdireguleringer af anlægsaktiver		-37.495	5.883
Driftsresultat		-18.051	30.051
Finansielle indtægter	1	3	11
Finansielle omkostninger	2	-10.535	-7.744
Resultat før skat		-28.583	22.318
Skat af årets resultat	3	6.289	-4.534
Årets resultat		-22.294	17.784
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-22.294	17.784
Resultatdisponering		-22.294	17.784

Balance 31. december 2022

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	535.013	573.876
Materielle anlægsaktiver		535.013	573.876
Deposita		1.572	1.572
Finansielle anlægsaktiver		1.572	1.572
Anlægsaktiver		536.585	575.448
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		299	323
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.994
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		2.815	0
Andre tilgodehavender		1.637	2.304
Periodeafgrænsningsposter		2.574	2.668
Tilgodehavender		7.325	10.289
Likvide beholdninger		11.331	15.442
Omsætningsaktiver		18.656	25.731
Aktiver		555.241	601.179

Balance 31. december 2022

	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital		550	550
Overført resultat		-38.953	-16.659
Egenkapital		-38.403	-16.109
Hensættelser til udskudt skat		15.070	18.544
Hensatte forpligtelser		15.070	18.544
Leasingforpligtelser		252.248	253.474
Deposita		4.973	5.036
Langfristede gældsforpligtelser	5	257.221	258.510
Modtagne forudbetalinger fra kunder		24	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75	351
Gæld til tilknyttede virksomheder		316.622	333.342
Anden gæld		3.403	5.333
Leasingforpligtelser		1.229	1.208
Kortfristede gældsforpligtelser		321.353	340.234
Gældsforpligtelser		578.574	598.744
Passiver		555.241	601.179
Finansielle leasingforpligtelser	6		
Usikkerhed om going concern	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Nærtstående parter	10		
Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	550	-16.659	-16.109
Årets resultat	0	-22.294	-22.294
Egenkapital 31. december 2022	550	-38.953	-38.403

Virksomhedskapitalen består af 500.125 aktier á nominelt kr. 1,10. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2022 tkr.	2021 tkr.
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	3	11
	3	11
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-5.274	-2.549
Andre finansielle omkostninger	-5.261	-5.195
	-10.535	-7.744
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.815	1.782
Regulering af udskudt skat	3.474	-6.316
	6.289	-4.534

Noter

	2022 tkr.	2021 tkr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	877.706	876.521
Overførsel	-2.936	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	412	1.185
Kostpris ultimo	875.182	877.706
Dagsværdireguleringer primo	-303.830	-309.713
Overførsel	1.156	0
Årets reguleringer	-37.495	5.883
Dagsværdireguleringer ultimo	-340.169	-303.830
Regnskabsmæssig værdi ultimo	535.013	573.876
Regnskabsmæssig værdi af indregnede aktiver, der ikke ejes af virksomheden	253.477	254.682

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield | RED.

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

Afkastkravene fastsættes for butikscentret med udgangspunkt i en langsigtet, risikofri, nominal rente med tillæg af en risikjustering. Risikjusteringen 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 7,40 % (7,15 % i 2021) og en Discount Rate på 9,70 % (9,25 % i 2021).

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.

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år tkr.	Forfald indenfor 1 år tkr.	Forfald efter 5 år tkr.
Leasingforpligtelser	252.248	1.229	247.078
Deposita	4.973	0	4.973
	<u>257.221</u>	<u>1.229</u>	<u>252.051</u>

6. Finansielle leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser

Leasing forpligtelsere indregnet 1. januar (IFRS 16)	254.682	255.256
Revurdering leasing forpligtelse 1. januar	0	608

Afdrag

Afdrag leasingaktiver	-1.205	-1.182
-----------------------	--------	--------

Leasingforpligtelser ultimo

<u>253.477</u>	<u>254.682</u>
----------------	----------------

Indregnede renter, leasingforpligtelser	5.094	5.117
---	-------	-------

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.

7. Usikkerhed om 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.

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

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.

Noter

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

10. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse
Bryggen, Vejle A/S ejes af
Steen & Strøm Danmark A/S, som ejes af
Steen & Strøm AS, Norge, som ejes af
Storm Holding Norway AS, Norge, som ejes af
Nordica HoldCo AB, Sverige, som ejes af
Nordica HoldCo AB, Holland, som ejes af
Klépierre S.A., Frankrig, der er ultimativt moderselskab

Øvrige nærtstående parter

Bruun's Galleri A/S, København
Field's A/S, København
Viva, Odense A/S, København
Steen & Strøm Centerudvikling VI A/S, København
Steen & Strøm Centerservice A/S, København

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
Klépierre S.A., 26 Boulevard des Capucines, CS 20062, 75009 Paris, Frankrig

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:
Steen & Strøm AS, Dronning Eufemias Gate 8, 0191 Oslo, Norway

Der har i regnskabsåret været transaktioner med nærtstående parter. Alle transaktioner er foretaget på markedsmæssige vilkår.

11. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Investerings ejendomme	535.013	37.495

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Marie Jacqueline Ginette Caniac

Direktør

Serienummer: 3262348f-4ad9-4c94-aa99-58c6f66341fc

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-06-30 12:53:55 UTC



Marie Jacqueline Ginette Caniac

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3262348f-4ad9-4c94-aa99-58c6f66341fc

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-06-30 12:53:55 UTC



Bjørn Tjaum

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 9578-5998-4-1174667

IP: 213.52.xxx.xxx

2023-06-30 13:06:04 UTC



Brian Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 32246bde-394f-424c-aced-1ef5e99ba2f3

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-06-30 13:54:55 UTC



Brian Schmit Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 2ef79480-294d-447a-804b-1a9cfe432ed

IP: 83.151.xxx.xxx

2023-06-30 14:12:54 UTC



Dan Blume Dolleris

Dirigent

Serienummer: 62dbf9eb-6dab-4687-9f34-22a083e32200

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-06-30 15:09:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: T56GO-V7ZQJ-Q08KT-KAUOX-U8JUC-VOLB3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>