

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

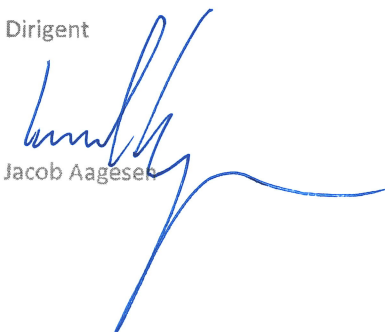
**Årsrapport for 2019
(30. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

København den 31. august 2020

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

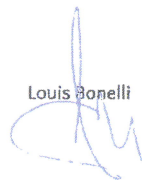
København den 31. august 2020

Direktion

Louis Bonelli

Bestyrelse


Brian Jensen
formand


Louis Bonelli


Laurence Isabelle Weydert

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 31. august 2020

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 2019 - 31. december 2019

Stiftet: 1. august 1988

Regnskabsår: 31. 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 2019 udviser et underskud på t.kr. 10.173 og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 23.206.

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

I år 2019 satte Bryggen igen ny rekord for antal besøgende og landede for første gang på over 3,3 mio. kunder, hvilket svarer til en vækst på 3%. Dermed viser Bryggen fortsat positive tendenser og fremtidsudsigterne for centret vurderes at være gode. Dette ses både i kraft af, at Bryggen fortsat får opbygget et stærkere brand og image, samt at detailhandelsudviklingen i byen fortsat mere og mere koncentrerer sig i den sydlige del af bymidten, hvor Bryggen er placeret. Der var dog en nedgang i omsætningen på 6%. Primært i kategorierne fashion, sport og living, som har været udfordret. Dertil ses der en fortsat markant ændring i forbrugerne adfærd og købsmønstre. Det er væsentlig at tage højde for, at omsætningen i Bryggen er baseret på den fysiske handel i butikkerne og dermed ikke afspejler den fortsat stigende omsætning der er i nethandlen for de respektive kæder.

Dagsværdien af butikscentret, Bryggen, andrager pr. 31. december 2019 mio. kr. 392. I forhold til dagsværdien pr. 31. december 2018 på mio. kr. 402 og under hensyntagen til årets investering m.v. fremkommer en negativ værdiregulering på mio. kr. 10. Denne værdiregulering er utilfredsstillende, og skyldes de ovenfor beskrevne, aktuelle markedsforhold og således det forhold, at den forretningsmæssige udvikling af centeret stadig pågår.

Med virkning fra 2019 har Bryggen, Vejle A/S implementeret IFRS 16 Leasingkontrakter. Implementeringen af IFRS 16 har medført, at Bryggen, Vejle A/S ved implementeringen har indregnet et leasingaktiv på 256.450 t.kr. og en leasingforpligtelse på 256.450 t.kr. pr. 1. januar 2019. Egenkapitaleffekten er dermed 0 kr. Den beløbsmæssige opgørelse af effekten af implementeringen af IFRS 16 er yderligere beskrevet i note 5 og 11

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat opgjort før af- og nedskrivninger (EBITDA) blev på mio. kr. 31. Resultatet er således på niveau med forventningen for året. I tillæg til dette resultat er der en negativ værdiregulering af butikscentret på mio. kr. 10, hvilket giver det regnskabsmæssige resultat på i alt mio. kr. 13 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 2020 forventes samlet et resultat i niveauet mio.kr. 10 før af- og nedskrivninger (EBITDA).

Usikkerhed ved indregning og måling

Resultatet påvirkes væsentligt af dagsværdireguleringen af investeringsejendommen. Der henvises til anvendt regnskabspraksis samt forudsætningerne for værdiansættelsen, jf. note 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 butikscentre og dermed indirekte til udviklingen i og konjunkturerne for forbruget samt til inflations- og renteutviklingen. I forhold til ejendomsbranchen generelt, betyder dette en mindre risiko.

Ledelsesberetning, fortsat

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 2019 deltog Steen & Strøm i den årlige Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB"). Steen & Strøm har øget den samlede score med seks point til 91/100 og ligger nummer 2 i gruppen. Steen & Strøm er klassificeret 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

Siden udgangen af februar 2020 har Covid-19 pandemien gradvist spredt sig over Danmark. Alle Steen & Strøm storcentre, herunder Bryggen, Vejle, har løbende tilpasset sig situation og forholdt sig til myndighedernes anvisninger, samt taget de nødvendige forholdsregler. Daglig drift, organisation og medarbejderressourcer er tilpasset for at sikre helbred og sikkerhed og samtidig sikre en fortsat drift af centeret.

Centeret har været lukket fra midt marts til midt maj, dog ikke daglige varebutikker og apotek. Det er lige nu for tidligt at vurdere den samlede effekt lukningen og efterfølgende åbning har på lejernes betalingsevne, samt hvordan den langsigtede påvirkning bliver på centeret. I denne sammenhæng skal der også tages højde for regeringens støttepakker. I forbindelse med halvårsregnskabet er dagsværdien på gruppens ejendomme blevet justeret ned med i alt 27.467 t.kr.

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 2019 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. Ændringen i regnskabspraksis har ikke påvirket årets resultat og egenkapital væsentligt, men har ført til en højere balancesum. De materielle anlægsaktiver er steget ca. 255.322 t.kr. og leasingforpligtelser er steget ca. 255.322 t.kr. Bortset fra ændringer som følge af implementering af IFRS 16, så er årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten for 2019 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 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 pr. 31. december 2019 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 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 årsregnskabsnote vedrørende investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 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 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.

Leasingkontrakter IFRS 16

Bryggen, Vejle A/S har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret IFRS 16 Leasingkontrakter som har påvirket indregning og måling i årsrapporten.

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.

I forhold til tidligere har Bryggen, Vejle A/S nu indregnet alle leasingaftaler 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.

I overensstemmelse med overgangsbestemmelserne i IFRS 16 har Bryggen, Vejle A/S ved implementering af standarden valgt:

- Ikke at indregne leasingaftaler med en løbetid på under 12 måneder eller med lav værdi.
- Ikke at revurdere, om en kontrakt er eller indeholder en leasingaftale.
- At fastsætte en diskonteringsrente på en portefølje af leasingaftaler med ens karakteristika.

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 nominel 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 2019 - 31. december 2019

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Indtægter fra udlejning af butikcenter	51.255	51.613
Ejendomsomkostninger, butikcenter	<u>-20.683</u>	<u>-27.408</u>
Bruttoresultat	30.572	24.205
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>-9.912</u>	<u>-91.466</u>
Resultat af ordinær primær drift	20.660	-67.261
Andre finansielle indtægter	1	9
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-7.617</u>	<u>-3.490</u>
Ordinært resultat før skat	13.044	-70.742
3 Skat af ordinært resultat	<u>-2.871</u>	<u>15.562</u>
4 Årets resultat	<u>10.173</u>	<u>-55.180</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	10.173	-55.180
	<u>10.173</u>	<u>-55.180</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
5 Investeringsejendomme	647.220	401.704
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24	138
Materielle anlægsaktiver	<u>647.244</u>	<u>401.842</u>
7 Depositum	1.564	1.556
Finansielle anlægsaktiver	<u>1.564</u>	<u>1.556</u>
Anlægsaktiver	<u>648.808</u>	<u>403.399</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	140	402
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	1.992	23.272
Andre tilgodehavender	1.769	257
8 Periodeafgrænsningsposter	2.714	2.577
Tilgodehavender	<u>6.615</u>	<u>26.508</u>
Likvide beholdninger	<u>17.787</u>	<u>27.526</u>
Omsætningsaktiver	<u>24.402</u>	<u>54.035</u>
Aktiver	<u>673.210</u>	<u>457.433</u>

Balance pr. 31. december 2019

Note	2019 t.kr.	2018 t.kr.
Virksomhedskapital	550	550
Overført resultat	22.656	12.483
Egenkapital	23.206	13.033
9 Hensættelse til udskudt skat	25.364	20.501
Hensatte forpligtelser	25.364	20.501
10 Deposita	6.908	6.999
11 Leasing forpligtelser	254.171	0
Langfristede gældsforpligtelser	261.079	6.999
Modtagne forudbetalinger fra kunder	543	150
Leverandører af varer og tjenesteydelser	160	478
Gæld til tilknyttede virksomheder	358.025	413.908
Anden gæld	3.682	2.365
11 Leasing forpligtelser	1.151	0
Kortfristede gældsforpligtelser	363.561	416.900
Gældsforpligtelser	624.640	423.899
Passiver	673.210	457.433
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 2019	550	12.483	13.033
Overført resultat	0	10.173	10.173
Egenkapital 31. december 2019	<u>550</u>	<u>22.656</u>	<u>23.206</u>

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

Noter

1 Værdireguleringer af investeringsaktiviteter	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-9.912	-91.466
I alt	<u>-9.912</u>	<u>-91.466</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	96	776
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.390	2.713
Kursreguleringer omkostninger	1	1
Renter leasingforpligtelser	5.130	0
I alt	<u>7.617</u>	<u>3.490</u>
3 Skat af ordinært resultat		
Skat af årets resultat	-1.992	-1.056
Skat vedr tidligere år	0	-990
Årets regulering af udskudt skat	4.863	-13.516
I alt	<u>2.871</u>	<u>-15.562</u>
4 Resultatdisponering		
Overført resultat	<u>10.173</u>	<u>-55.180</u>
	10.173	-55.180
5 Investeringsejendomme		Investerings- ejendomme t.kr.
Kostpris 1. januar 2019		612.789
Ændring i anvendt regnskabspraksis		256.450
Tilgang i årets løb		<u>105</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>869.344</u>
Værdireguleringer 1. januar 2019		-211.085
Årets værdireguleringer		<u>-11.040</u>
Værdireguleringer 31. december 2019		<u>-222.124</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>647.220</u>
Af den samlede anskaffelsessum udgør renter		<u>15.811</u>
Ikke ejede aktiver udgør:		255.322

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 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 risikojustering. Risikojusteringen foretages ud fra en vurdering af geografiske forhold, beliggenhed, butikscentrets standard og performance samt lejernes soliditet.

Ved beregningen af dagsværdien er der anvendt en Exit Cap Rate på 7,00 % og en Discount Rate på 9,00 %. Exit Cap Rate og Discount Rate er således det samme som i 2018.

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.

6 Andre anlæg, driftsmiddel og inventar

	Andre anlæg mv. t.kr.
Kostpris 1. januar 2019	683
Kostpris 31. december 2019	683
Af og nedskrivninger 1. januar 2019	-545
Årets afskrivninger	-114
Af og nedskrivninger 31. december 2019	-659
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	24

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

Noter fortsat

7 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita t.kr.
Kostpris 1. januar 2019	1.556
Tilgang i årets løb	8
Kostpris 31. december 2019	<u>1.564</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>1.564</u>

8 Periodeafgrænsningsposter

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

9 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2019</u> t.kr	<u>2018</u> t.kr
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	20.501	34.018
Regulering udskudt skat	4.863	-13.517
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019	<u>25.364</u>	<u>20.501</u>

10 Deposita

	Gæld 1. januar 2019 t.kr	Gæld 31. december 2019 t.kr	Afdrag næste år t.kr	Restgæld efter 5 år t.kr
Deposita	6.999	6.908	0	6.908
	<u>6.999</u>	<u>6.908</u>	<u>0</u>	<u>6.908</u>

Noter fortsat

11 Leasingaktiverforpligtelser	2019	2018
	t.kr	t.kr
Leasingforpligtelse indregnet 1. januar 2019 (IFRS 16)	256.450	0
<i>Af- og nedskrivninger</i>		
Afdrag leasingaktiver	-1.128	0
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Renter, leasingforpligtelser	5.130	0
Leasing forpligtelser ultimo 2019	255.322	0

Leasingforpligtelser

Forfald af leasingforpligtelser	2019	2018
	t.kr	t.kr
Under 1 år	1.151	0
Mellem 1 til 3 år	3.593	0
Mellem 3 til 5 år	2.517	0
Over 5 år	248.062	0
Total ikke diskonteret leasingforpligtelse 31. december 2019	255.322	0
Kortfristet	1.151	0
Langfristet	254.171	0
Leasingforpligtelse indregnet i balancen	255.322	0

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.

12 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 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2020 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

Butikcenteret 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

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Klepierre S.A.

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Klépiere S.A., Paris, Frankrig.

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern: Steen & Strøm AS, Støperigata 1, P.O. Box 1593 Vika., 0118 Oslo, Norway.

Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.

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

26 Boulevard des Capucines

CS 20062

75009 PARIS

Frankrig

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 2019 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 2.562 t.kr i 2019. 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.