

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 2021
(33. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

København den 30. juni 2022

Dirigent

Carmen Nørgaard

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 pr. 31. december	13
Egenkapital	15
Noter til årsrapporten	16

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 30. juni 2022

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 2021 - 31. december 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 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 besvigelse 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 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 33963556

Brian Schmit Jensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr: mne40050

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 2021 - 31. december 2021

Stiftet: 1. august 1988

Regnskabsår: 33. 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 2021 udviser et overskud på t.kr. 17.784 og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på t.kr. 16.109.

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. Alle Steen & Strøm storcentre, 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 december 2020 til april 2021, dog undtaget "nødvendigheder", herunder dagligvarebutikker og apotek. På trods af pandemien har vi set en positiv tendens siden genåbningen i foråret 2021. Der har været stor interesse for Bryggen på de digitale platforme, og vi har set stærke kunde- og omsætningstal i Q3 og Q4. Fokus har været at sikre, at så mange af Bryggens butikker som muligt kommer gennem krisen, så vi fortsat har et stærkt butiksmix. Vores ambition er at stå stærkt som et superregionalt shoppingcenter med stærke brands og stor variation i butiksmixet.

I 2021 har vi på trods af ovennævnte usikkerheder og nedlukning opnået en acceptabel opkrævning af vores indtægter, idet vi ved regnskabets aflæggelse har modtaget betaling for 97,6% af de opkrævede lejer samt fællesomkostninger (netto efter rabatter). Dette er dog væsentligt lavere end det vanlige niveau på over 99%. Bryggens detailomsætning er stadig under niveau i forhold til 2019. Besøgstallet er ligeledes faldet med 34% siden 2019. Det samlede kundetal er således omkring 7,9 millioner gæster. Nedgangen er en direkte konsekvens af pandemien og de restriktioner, der er blevet pålagt Bryggen og vores butikker. 2021 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.

Dagsværdien af butikscentret, Bryggen, andrager pr. 31. december 2021 mio. kr. 574. I forhold til dagsværdien pr. 31. december 2020 på mio. kr. 567.

Ledelsesberetning, fortsat

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat opgjort før af- og nedskrivninger (EBITDA) blev på mio. kr. 24. Resultatet er således på niveau med forventningen for året. I tillæg til dette resultat er der en værdiregulering af butikscentret på mio. kr. 6,0, samt finansielle omkostninger på 7,7 mio. kr., hvilket giver det regnskabsmæssige resultat på i alt mio. kr. 22 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 2022 forventes samlet et resultat i niveauet mio.kr. 20 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 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 butikscentre og dermed indirekte til udviklingen i og konjunkturerne for forbruget samt til inflations- og renteudviklingen. I forhold til ejendomsbranchen generelt, betyder dette en mindre risiko.

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

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

Ledelsesberetning, fortsat

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. Eksterne audits vil blive udført i de danske centre i foråret 2022 og re-certificering vil blive udført påny i 2023.

I 2021 deltog Steen & Strøm i det årlige Global Real Estate Sustainability Benchmark ("GRESB"). Steen & Strøm har fastholdt den samlede score på 96/100 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)

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. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

2022 er startet med en relativt høj inflation i det meste af verden, drevet af forskellige forhold som høj beskæftigelse, stigende energipriser og flaskehalse i forsyningskæderne. Dette forstærkes yderligere af krigen i Ukraine, som forventes at påvirke den globale økonomi negativt, hvilket allerede afspejles i et væsentligt fald i forbrugertilliden. Det er for tidligt at vurdere indflydelsen på vores aktiviteter, hvilket afhænger af varigheden af både krigen samt nævnte flaskehalse mv. Ledelsen overvåger situationen løbende og vil tage nødvendige foranstaltninger for at begrænse de negative effekter.

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 2021 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 2021 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 butikscener omfatter egentlig husleje, indtægter fra P anlæg, indtægter fra udlejning af reklamepladser, lejernes bidrag til serviceudgifter samt fælles markedsføring, og indregnes i resultatopgørelsen, hvis risi-koovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Eksterne omkostninger

Ejendomsomkostninger, butikscener omfatter omkostninger i forbindelse med P-anlæg, ejerbetalte omkostninger i forbindelse med driften af butikscenerne, 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 disse 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 poster 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

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

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 31. december 2021 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 årsregnskabets note vedrørende investeringsjendomme.

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis fortsat

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

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

Gældsforpligtelser

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

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

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 kontraktens løbetid som en finansiell omkostning.

Modtagne forudbetalinger

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

Resultatopgørelse for 1. januar 2021 - 31. december 2021

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Nettoomsætning	43.148	42.474
Eksterne omkostninger	<u>-18.980</u>	<u>-20.069</u>
Bruttoresultat	24.168	22.405
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>5.883</u>	<u>-87.561</u>
Resultat af ordinær primær drift	30.051	-65.156
Andre finansielle indtægter	11	2
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-7.744</u>	<u>-8.050</u>
Ordinært resultat før skat	22.318	-73.204
5 Skat af årets resultat	<u>-4.534</u>	<u>16.105</u>
Årets resultat	<u>17.784</u>	<u>-57.099</u>
6 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	17.784	-57.099
	<u>17.784</u>	<u>-57.099</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
7 Investeringsejendomme	573.876	566.808
Materielle anlægsaktiver	<u>573.876</u>	<u>566.808</u>
8 Depositum	1.572	1.572
Finansielle anlægsaktiver	<u>1.572</u>	<u>1.572</u>
Anlægsaktiver	<u>575.448</u>	<u>568.380</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	323	442
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	4.994	3.212
Andre tilgodehavender	2.304	4.075
9 Periodeafgrænsningsposter	2.668	2.312
Tilgodehavender	<u>10.289</u>	<u>10.041</u>
Likvide beholdninger	15.442	1.393
Omsætningsaktiver	<u>25.731</u>	<u>11.434</u>
Aktiver	<u>601.179</u>	<u>579.814</u>

Balance pr. 31. december 2021

Note	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Virksomhedskapital	550	550
Overført resultat	-16.659	-34.443
Egenkapital	<u>-16.109</u>	<u>-33.893</u>
10 Hensættelser til udskudt skat	18.544	12.228
Hensatte forpligtelser	<u>18.544</u>	<u>12.228</u>
11 Deposita	5.036	5.512
12 Leasing forpligtelser	253.474	254.077
Langfristede gældsforpligtelser	<u>258.510</u>	<u>259.589</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	2.087
Leverandører af varer og tjenesteydelser	351	215
Gæld til tilknyttede virksomheder	333.342	330.793
Anden gæld	5.332	7.615
12 Leasing forpligtelser	1.208	1.179
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>340.234</u>	<u>341.889</u>
Gældsforpligtelser	<u>598.743</u>	<u>601.479</u>
Passiver	<u>601.179</u>	<u>579.814</u>
Eventualposter m.v.	13	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14	
Nærtstående parter og ejerforhold	15	

Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2021	550	-34.443	-33.893
Årets resultat	0	17.784	17.784
Egenkapital 31. december 2021	<u>550</u>	<u>-16.659</u>	<u>-16.109</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 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 Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

2022 er startet med en relativt høj inflation i det meste af verden, drevet af forskellige forhold som høj beskæftigelse, stigende energipriser og flaskehalse i forsyningskæderne. Dette forstærkes yderligere af krigen i Ukraine, som forventes at påvirke den globale økonomi negativt, hvilket allerede afspejles i et væsentligt fald i forbrugertilliden. Endvidere afspejles effekten af den stigende rente og inflation også i værdiansættelserne for investeringsejendommene, som baseret på forudsætningerne for værdiansættelsen i juni 2022 forventes at have en negativ værdiregulering på omkring 20 millioner DKK. Det er derimod for tidligt at vurdere den fulde indflydelse på investeringsejendommene samt aktiviteterne, hvilket afhænger af varigheden af både krigen samt nævnte flaskehalse mv. Ledelsen overvåger situationen løbende og vil tage nødvendige foranstaltninger for at begrænse de negative effekter.

3 Værdireguleringer af investeringsaktiviteter	2021	2020
	t.kr.	t.kr.
Værdireguleringer af investeringsejendomme	5.883	-87.561
I alt	<u>5.883</u>	<u>-87.561</u>
4 Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-77	-158
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-2.549	-2.759
Kursreguleringer omkostninger	-1	-1
Renter leasingforpligtelser	-5.117	-5.127
I alt	<u>-7.744</u>	<u>-8.045</u>
5 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.782	3.212
Årets regulering af udskudt skat	-6.316	12.893
I alt	<u>-4.534</u>	<u>16.105</u>
6 Resultatdisponering		
Overført resultat	<u>17.784</u>	<u>-57.099</u>
	<u>17.784</u>	<u>-57.099</u>

7 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme t.kr.
Kostpris 1. januar 2021	876.521
Tilgang i årets løb	<u>1.185</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>877.706</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	-309.713
Årets værdireguleringer	<u>5.883</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>-303.830</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>573.876</u></u>
Ikke ejede aktiver udgør:	254.682

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, nominel 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 7,15 % (7,15 % i 2020) og en Discount Rate på 9,25 % (9,25 % i 2020).

Ved værdifastsættelsen er endvidere lagt følgende væsentlige forudsætninger til grund:

- a) Værdien af lejerbetalte afskrivninger er beregnet som nutidsværdien af den kendte, fremtidige betalingsstrøm.
- b) Der indgår ikke realiserede lejepotentialer ved værdiansættelsen. Disse lejepotentialer vil blive realiseret, når aftalevilkår og markedssituationen muliggør dette.
- c) Ved kalkulationen er forudsat en inflationsregulering i budgetperioden på 2,0 % p.a.
- d) DCF modellen tager hensyn til værdielementerne af forudbetalt leje og deposita.
- e) Tomgang er indregnet med aktuell tomgang, justeret for forventede, realistiske udlejninger i de følgende 3 år. Herefter er indregnet en vurderet generel tomgang med tilhørende omkostninger i den resterende budgetperiode.
- f) Der er taget hensyn til bevilgede projekter i form af nødvendige investeringer og afkast heraf.

Noter fortsat

8 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita t.kr.
Primo 2021	1.572
Tilgang i årets løb	0
Ultimo 2021	<u>1.572</u>
Regnskabsmæssig værdi Ultimo 2021	<u><u>1.572</u></u>

9 Periodeafgrænsningsposter

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

10 Hensættelser til udskudt skat

	<u>2021</u> t.kr	<u>2020</u> t.kr
Hensættelser til udskudt skat 1. Januar	12.228	25.364
Regulering udskudt skat	6.316	-13.136
Hensættelser til udskudt skat 31. december	<u>18.544</u>	<u>12.228</u>

11 Deposita

	Gæld 1. januar 2021 t.kr	Gæld 31. december 2021 t.kr	Afdrag næste år t.kr	Restgæld efter 5 år t.kr
Deposita	5.512	5.036	0	5.036
	<u>5.512</u>	<u>5.036</u>	<u>0</u>	<u>5.036</u>

Noter fortsat

12 Leasingaktiverforpligtelser

	2021	2020
	t.kr	t.kr
Leasingforpligtelse indregnet 1. januar (IFRS 16)	255.256	255.322
Revurdering leasingforpligtelse 1. januar	608	1.090
<i>Af- og nedskrivninger</i>		
Afdrag leasingaktiver	-1.182	-1.156
<i>Finansielle omkostninger</i>		
Renter, leasingforpligtelser	5.117	5.128
Leasing forpligtelser ultimo 2021	<u>254.682</u>	<u>255.256</u>
Forfald af leasingforpligtelser	2021	2020
	t.kr	t.kr
Under 1 år	1.208	1.179
Mellem 1 til 5 år	5.077	3.635
Over 5 år	248.398	247.895
Total ikke diskonteret leasingforpligtelse 31. december	<u>254.682</u>	<u>255.256</u>
Kortfristet	1.208	1.179
Langfristet	<u>253.475</u>	<u>254.077</u>
Leasingforpligtelse indregnet i balancen	<u>254.682</u>	<u>255.256</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 2021 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

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

Butikscenteret er ikke pantsat.

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 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 2021 udstedt fakturaer til Steen & Strøm Danmark A/S på i alt 216 t.kr. Fakturaerne vedrører husleje for centerkontor og fællesomkostninger. Og selskabet har modtaget fakturaer Steen og Strøm Danmark A/S på i alt 3.529 t.kr i 2021. 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.