

Bruun's Galleri A/S

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

CVR-nr. 15283440

Årsrapport for 2023

32. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. maj 2024

Dan Blume Dolleris
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	10
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19

Bruun's Galleri A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bruun's Galleri A/S c/o Steen & Strøm Danmark A/S Arne Jacobsens Allé 20, 2. 2300 København S
	CVR-nr. 15283440
	Stiftelsesdato 1. juli 1991
	Hjemsted København
	Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Brian Jensen Bjørn Tjaum Christian Richardt Brewaeys
Direktion	Christian Richardt Brewaeys
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 Postboks 1600 2300 København S CVR-nr.: 33963556

Bruun's Galleri A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Bruun's Galleri 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. maj 2024

Direktion

Christian Richardt Brewaeys

Bestyrelse

Brian Jensen
Formand

Bjørn Tjaum

Christian Richardt Brewaeys

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bruun's Galleri A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bruun's Galleri A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 revisorers 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 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 note-oplysningerne, 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 21. maj 2024

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 Bruun's Galleri A/S.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på tkr. -174.212, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på tkr. 2.855.403, og en egenkapital på tkr. 579.764.

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver, hvorfor moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S har afgivet støtteerklæring.

Det er desuden ledelsens vurdering, at de nuværende kreditfaciliteter hos banker, leverandører og tilknyttede virksomheder i øvrigt kan opretholdes.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Det kommende år vil have fokus på udlejning af Bruun's Galleri til koncepter, der understøtter og supplerer udviklingen af centret samt optimering af den interne kundestrøm. Det er selskabets forventning, at Bruun's Galleri vil øge besøgstal og samtidig øge omsætningen i centrets butikker.

For 2024 forventes et bruttoresultat i niveauet mio.kr. 140-145 før dagsværdireguleringer samt af- og nedskrivninger, under forudsætning af en fortsat, moderat forbedring af det økonomiske klima.

Vidensressourcer

Selskabet administreres af specialister ansat i søsterselskaber, samt i samarbejde med eksterne rådgivere, hvor det vurderes nødvendigt. Steen & Strøm koncernen udvikler løbende relevante trænings- og videndelings-aktiviteter i samarbejde med sin hovedaktionær, Klépierre for at sikre relevant viden og udvikling af både medarbejdere og forretningsdrift.

Miljøforhold

Initiativer vedr. ESG er vigtige strategielementer i Steen & Strøm koncernen samt vores hovedaktionær, Klépierre, for hvilket målsætninger og opfølgning mv. er defineret i vores "ESG strategi", Act4Good. Act4Good består overordnet af fire områder: Achieving Net Zero, Servicing Communities, Growing People og Promoting Sustainable Lifestyles.

En samlet rapport for miljø- og samfundsansvar beskriver virksomhedens engagement til at opfylde målet om at være blandt de førende inden for shopping center branchen.

Ledelsesberetning

Steen & Strøm har, har opdelt den samlede ESG strategi i 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 med samfundsansvar. 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.
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 2023.

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. Hele Steen & Strøm er blevet re-certificeret i foråret 2023. Eksterne revisioner vil blive udført i de danske centre i efteråret 2024.

I 2023 deltog Steen & Strøm i det årlige Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Steen & Strøm har fastholdt den samlede score på 92/100 og ligger dermed nummer to i GRESB's samlede rangering for alle kategorier af ejendomme 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. Det er således fjerde år i træk, at Steen & Strøm er rangeret i toppen.

I det fortløbende arbejde med ISO14001 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 ISO14001 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 fastlagte mål frem mod 2030, samt allerede opnåede resultater.

Ledelsesberetning

Vores mål for hele den skandinaviske portefølje er, at energiforbrug (el, varme mv.) i centrenes fællesarealer skal reduceres til 70kWh/m² fra 2023 til 2030. 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 desuden såkaldte "Energy Boosts" på alle centre 2 gange om året. Et Energy Boost kan bedst beskrives som en energiovelse der strækker sig over et døgn, hvor centrenes energi- og vandforbrug følges tæt af energikonsulenter, teknikere og driftschefer på centrene. Gennem 2023 har fokus fortsat været at sikre et godt indeklima, samtidig med at vi har haft stort fokus på energiforbruget.

Inden for affaldshåndtering er målsætningen at etablere min. 18 affaldsfraktioner og en genanvendelse på min. 52%. Mål om antal fraktioner er opnået med en fordeling pr. danske centre som er 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 vores centre tilbyder gode forhold for offentlig transport (beliggenhed), cyklister (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 yderligere ladestander.

Ud over det fortløbende arbejde med ISO14001 er alle centre blevet "Breeam In Use" certificeret. Bruun's har i 2022 gennemgået certificeringsproces for "Breeam In Use", version 6. Bryggen og Field's har gennemgået samme 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 ESG Servicing Communities, Growing People og Promoting Sustainable Lifestyles og blandt andet ser frem til et stærkere samarbejde omkring ESG med vores lejere samt lokalområderne.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Selskabet har ingen forsknings- og udviklingsaktiviteter.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling i den senest offentliggjorte årsrapport

Årets bruttoresultat blev på mio. kr. 141. Resultatet er således højere end forventningen for året på mio. kr. 135-140, hvilket skyldes en højere aktivitet end først antaget.

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.

Selskabets strategi er til enhver tid at have tilstrækkelige likvider eller kreditfaciliteter til, at kunne finansiere drift og investeringer i de kommende tre år, i overensstemmelse med selskabets strategiske plan. Koncernen har pr. udgangen af året en samlet gældsgrad i forhold til investeringsejendommenes værdi (LTV) på 24,5%, hvilket vurderes lavt og således understøtter den nødvendige kapacitet.

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 kredittvurderes.

Renterisici opstår på både kort og mellemlangt sigt på den del af selskabets gæld, der har variabel rente. Selskabets låneportefølje består i dag primært af variabelt forrentede lån.

Selskabet anvender forskellige typer af rentederivater til at sikre sig mod udsving som følge af ændringer i Renteniveauet, og renterisikoen er dermed reduceret.

Ændringer i valutakurser indebærer både direkte og indirekte finansielle risici for selskabet. Andelen af handel i udenlandsk valuta er dog begrænset, hvorfor risikoen vurderes uden væsentlig betydning for selskabets resultater.

Hoved- og nøgletal

Set over en 5 årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2023	2022	2021	2020	2019
Hovedtal					
Nettoomsætning	192.527	185.204	166.784	169.278	188.680
Resultat før finansielle poster	-170.135	105.193	174.813	-44.130	309.278
Resultat af finansielle poster	-53.165	-21.008	-7.731	-4.179	-7.832
Årets resultat	-174.212	65.665	130.325	-37.680	235.128
Balancesum	2.855.403	3.177.231	3.204.661	3.138.221	3.313.780
Investering i materielle anlægsaktiver	7.664	4.781	2.708	3.166	3.166
Egenkapital	579.764	753.976	688.311	557.986	595.667
Nøgletal					
Overskudsgrad (%)	-88,37	56,80	104,81	-26,07	163,92
Afkastningsgrad (%)	-5,64	3,30	5,51	-1,37	8,82
Soliditetsgrad (%)	20,30	23,73	21,48	17,78	17,98
Egenkapitalens forrentning (%)	-26,12	9,11	20,91	-6,53	17,06

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger og Nøgletal", bortset fra nøgletallet "Afkastgrad" som ikke er defineret i den pågældende anbefaling og vejledning.

Forklaring af nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Bruun's Galleri A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §86 stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

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 finansiel 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.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af butikscenret, herunder også omkostninger i forbindelse med ledige lejemaal 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.

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 diskonteringsrate og tillægges en

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

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.

Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

Overskudsgrad (%)	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad (%)	=	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gns. aktiver}}$
Soliditetsgrad (%)	=	$\frac{\text{Egenkapital i alt} \times 100}{\text{Passiver i alt}}$
Egenkapitalens forrentning (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Resultatopgørelse

	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Nettoomsætning		192.527	185.204
Eksterne omkostninger		-51.906	-52.635
Bruttoresultat		140.621	132.569
Dagsværdireguleringer af anlægsaktiver		-310.756	-27.376
Driftsresultat		-170.135	105.193
Finansielle indtægter	1	57	8
Finansielle omkostninger	2	-53.222	-21.016
Resultat før skat		-223.300	84.185
Skat af årets resultat	3	49.088	-18.520
Årets resultat	4	-174.212	65.665
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-174.212	65.665
Resultatdisponering		-174.212	65.665

Balance 31. december 2023

	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	2.840.588	3.143.680
Materielle anlægsaktiver		2.840.588	3.143.680
Deposita		11	11
Finansielle anlægsaktiver		11	11
Anlægsaktiver		2.840.599	3.143.691
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.494	3.152
Andre tilgodehavender		4.823	7.167
Periodeafgrænsningsposter	6	7.487	6.442
Tilgodehavender		14.804	16.761
Likvide beholdninger		0	16.779
Omsætningsaktiver		14.804	33.540
Aktiver		2.855.403	3.177.231

Balance 31. december 2023

	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000	5.000
Overført resultat		574.764	748.976
Egenkapital		579.764	753.976
Hensættelser til udskudt skat	7	540.440	599.402
Hensatte forpligtelser		540.440	599.402
Gæld til realkreditinstitutter		206.168	564.642
Deposita		18.547	19.950
Langfristede gældsforpligtelser	8	224.715	584.592
Gæld til realkreditinstitutter		362.391	27.146
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.564	1.582
Leverandører af varer og tjenesteydelser		97	674
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.125.611	1.185.911
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		9.874	15.560
Anden gæld		8.947	8.388
Kortfristede gældsforpligtelser		1.510.484	1.239.261
Gældsforpligtelser		1.735.199	1.823.853
Passiver		2.855.403	3.177.231
Usikkerhed om going concern	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		
Nærtstående parter	12		
Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	13		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
	tkr.	tkr.	tkr.
Egenkapital 1. januar 2023	5.000	748.976	753.976
Årets resultat	0	-174.212	-174.212
Egenkapital 31. december 2023	5.000	574.764	579.764

Virksomhedskapitalen består af 4.992.957 aktier á nominelt kr. 1,001. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2023 tkr.	2022 tkr.
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	57	8
	57	8
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-27.566	-18.572
Andre finansielle omkostninger	-25.656	-2.444
	-53.222	-21.016
3. Årets aktuelle skat		
Årets aktuelle skat	-9.874	-15.560
Regulering af udskudt skat	58.962	-2.960
	49.088	-18.520
4. Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-174.212	65.665
	-174.212	65.665

Noter

	2023 tkr.	2022 tkr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.213.761	1.208.980
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	7.664	4.781
Kostpris ultimo	1.221.425	1.213.761
Dagsværdireguleringer primo	1.929.919	1.957.295
Årets reguleringer	-310.756	-27.376
Dagsværdireguleringer ultimo	1.619.163	1.929.919
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.840.588	3.143.680

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield | RED.

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver

Beregning af dagsværdi sker med udgangspunkt i en Discounted Cash Flow model, som tager udgangspunkt i prognoser for de fremtidige netto pengestrømme, som butikscetret forventer at generere. Disse kapitaliseres ved hjælp af Exit Cap Rate og Discount Rate. Exit Cap Rate svarer til afkastkrav for et "normalt år", anvendt til beregning af terminalværdi (baseret på 10. års estimerede og normaliserede cash flow), og Discount Rate svarer til Diskonteringsfaktor anvendt til beregning af nutidsværdien af de fremtidige pengestrømme.

For yderligere oplysninger om forventninger til fremtiden henvises til ledelsesberetningen. Grundlaget for værdiberegningerne er butikscetrets nettodriftsresultat (pengestrømme fra udlejningsejendom). Der er dertil indhentet ekstern vurdering af dagsværdien.

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

Ved beregningen af dagsværdien er der anvendt en Exit Cap Rate på 5,45 % (mod 4,85 % i 2022) og en Discount Rate på 7,40 % (mod 6,90 % i 2022). Exit Cap Rate og Discount Rate er således steget i forhold til 2022.

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 4,4 % 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

	2023 tkr.	2022 tkr.
6. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	5.253	3.704
Rabatter ifm. kontraktindgåelse	2.234	2.738
Saldo ultimo	7.487	6.442

7. Hensættelser til udskudt skat, specificeret

Udskudt skat primo	599.402	596.442
Årets regulering over resultatopgørelsen	-58.962	2.960
Saldo ultimo	540.440	599.402

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	538.978	599.605
Øvrige poster	1.462	-203
	540.440	599.402

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år tkr.	Forfald indenfor 1 år tkr.	Forfald efter 5 år tkr.
Gæld til realkreditinstitutter	206.168	362.391	111.070
Deposita	18.547	0	18.547
	224.715	362.391	129.617

9. Usikkerhed om going concern

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver, hvorfor moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S har afgivet støtteerklæring.

Det er desuden ledelsens vurdering, at de nuværende kreditfaciliteter hos banker, leverandører og tilknyttede virksomheder i øvrigt kan opretholdes.

10. 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 selskabet 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 selskabet. Forpligtelsen varierer over året og er afhængig af aktuelle opgaver og leverandører.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, mio. kr. 569, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør mio. kr. 2.841.

Noter

12. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse
Bruun's Galleri 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
Bryggen, Vejle 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.

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

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme	2.840.588	310.756

PENNEO

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

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

Brian Jensen

Bestyrelsesformand

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

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-21 11:12:18 UTC



Tjaum, Bjørn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1174667

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-21 11:15:20 UTC



Christian Richardt Brewaeys

Direktør

Serienummer: 7dd1c4f6-e151-439f-8557-8b8e774ab336

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-21 14:02:03 UTC



Christian Richardt Brewaeys

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7dd1c4f6-e151-439f-8557-8b8e774ab336

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-21 14:02:03 UTC



Brian Schmit Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 2ef79480-294d-447a-804b-1a9cfc432ed

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-21 15:25:54 UTC



Dan Blume Dolleris

Dirigent

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

IP: 163.116.xxx.xxx

2024-05-21 19:56:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: YDY3N-151JA-FTE51-D3TSD-QTZJN-HPETE

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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**