Bruun's Galleri A/S

c/o Steen & Strøm Danmark A/S
Arne Jacobsens Allé 20,2
2300 København S
CVR-nr. 15 28 34 40

Årsrapport for 2019
(28. 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
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapital	15
Noter til årsrapporten	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 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 revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Bruun's Galleri A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bruun's Galleri 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 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.

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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	Bruun's Galleri A/S c/o Steen & Strøm Danmark A/S Arne Jacobsens Allé 20,2 2300 København S	
	CVR-nr.:	15 28 34 40
	Regnskabsperiode:	1. januar 2019 - 31. december 2019
	Stiftet:	1. juli 1991
	Regnskabsår:	28. 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	

Hoved- og nøgletal

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

	2019	2018	2017	2016	2015
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Nettoomsætning	188.680	186.974	189.257	175.615	168.119
Resultat før finansielle poster	309.278	249.674	423.225	417.261	141.368
Resultat af finansielle poster	-7.832	-1.204	-3.884	-15.747	-1.783
Årets resultat	235.128	193.806	327.087	313.632	107.483
Balancesum	3.313.780	3.701.982	3.505.484	3.130.948	2.725.201
Investering i materielle anlægsaktiver	3.166	7.466	611	7.556	13.730
Egenkapital	595.666	2.160.539	1.966.732	1.639.645	1.326.013
Nøgletal					
Overskudsgrad	163,9%	133,5%	223,6%	237,6%	84,1%
Afkastgrad	8,8%	6,9%	12,8%	14,3%	5,0%
Soliditetsgrad	18,0%	58,4%	56,1%	52,4%	48,7%
Forrentning af egenkapital	17,1%	9,4%	18,1%	21,2%	7,8%

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.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet er at forestå driften af og den fortsatte merkantile udvikling af butikscentret Bruun's Galleri A/S .

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på t.kr. 235.128 og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 595.666

Bruuns Galleri omfatter et samlet detailhandelsareal på 30.000 m2. Hertil kommer i alt 1.000 P-pladser. Butikscentret er placeret centralt i Århus midtby og har et stærkst og bredt butiksmiks.

Med sin centrale beliggenhed, p-kapacitet samt et stærkt butiksmiks fastholder Bruuns Galleri i 2019 igen sin markante tiltrækningskraft og dominerende position i regionen, og centret står generelt stærkt i hele markedsområdet. Bruuns Galleri er fortsat et naturligt udgangspunkt for forbrugernes shoppingtur i Aarhus midtby og har endvidere været den afgørende faktor til en markant styrkelse af Aarhus' samlede tiltrækningskraft som landsdelscenter.

Bruuns Galleri har for 2019 en mindre fremgang af kunder og fastholder dermed sin position som Danmarks absolutte mest besøgte shopping center med over 11 mio. besøgende om året svarende til et gennemsnit på over 30.000 besøgende hver eneste dag året rundt. Omsætningen lander på samme niveau som 2018. Der har været en flot fremgang i kategorien bespisning og underholdning, men fashion, sport og living desværre har måtte notere en tilbagegang.

Dagsværdien af butikscentret, Bruuns, andrager pr. 31. december 2019 mio. kr. 3.286. I forhold til dagsværdien pr. 31. december 2018 på mio. kr. 3.117 og under hensyntagen til årets investering m.v. fremkommer en positiv værdiregulering på mio. kr. 166.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling
Årets resultat opgjort før af- og nedskrivninger (EBITDA) blev på mio. kr. 143. Resultatet er således på niveau med forventningen for året. I tillæg til dette resultat er der en positiv værdiregulering af butikscentret på mio. kr. 166, hvilket giver det regnskabsmæssige resultat på i alt mio. kr. 301 før skat.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer
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 fortsætte sin positive vækst i besøgstal og samtidig øge omsætningen i centrets butikker.

For 2020 forventes samlet et resultat i niveauet mio.kr. 113 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. Bruun's Galleri er i praksis 100% udlejet

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.

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.

Ledelsesberetning, fortsat

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 Bruun's Galleri, 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 dagligevarebutikker 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 79.833 t.kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bruun's Galleri A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C (Mellem). Årsrapporten er aflagt efter samme principper som sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i t.kr.

I henhold til årsregnskabslovens § 86 stk. 4, er der ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for moderselskabet, da virksomheden indgår i pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Steen & Strøm AS i Norge.

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 finansiel 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 indreg-ning 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

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af butikscenter omfatter egentlig husleje, indtægter fra P anlæg, indtægter fra udlejning af reklamepladser, lejernes bidrag til serviceudgifter samt fælles markedsføring, og indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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 virksomhed-er 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.

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, butikscenter.

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 ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved be-regnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår sær-skilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte principper for opgørelsen i øvrigt er angivet i årsregnskabets note vedrørende investeringsejendomme.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2019 vurderet af det uafhængige valuarfirma Cushman & Wakefield | Red.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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.

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 individuel tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgen-de 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 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 lovgiv-ning 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 nominel værdi.

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Hoved og nøgletalsoversigt

Forklaring af nøgletal.

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster x 100}}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster x 100}}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo x 100}}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Årets resultat x 100}}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse for 1. januar 2019 - 31. december 2019

Note		2019 t.kr.	2018 t.kr.
	Nettoomsætning	**188.680**	**186.974**
	Ejendomsomkostninger, butikscenter	-45.348	-44.292
	Bruttoresultat	**143.332**	**142.682**
1	Værdireguleringer af investeringsaktiver	165.946	106.992
	Resultat af ordinær primær drift	**309.278**	**249.674**
2	Finansielle indtægter	971	4.673
3	Finansielle omkostninger	-8.803	-5.877
	Ordinært resultat før skat	**301.446**	**248.469**
4	Skat af ordinært resultat	-66.318	-54.663
5	**Årets resultat**	**235.128**	**193.806**

Balance pr. 31. december 2019

Note		2019 t.kr.	2018 t.kr.
6	Investeringsejendomme	3.286.072	3.116.960
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	37	87
	Materielle anlægsaktiver	**3.286.109**	**3.117.047**
	Anlægsaktiver	**3.286.120**	**3.117.047**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	387	1.270
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	528.277
	Andre tilgodehavender	7.349	5.893
8	Periodeafgrænsningsposter	5.690	6.549
	Tilgodehavender	**13.426**	**541.989**
	Likvide beholdninger	**14.234**	**42.946**
	Omsætningsaktiver	**27.660**	**584.935**
	Aktiver	**3.313.780**	**3.701.982**

Balance pr. 31. december 2019

Note		2019 t.kr.	2018 t.kr.
	Virksomhedskapital	5.000	5.000
	Overført resultat	590.666	355.539
	Foreslået udbytte	0	1.800.000
	Egenkapital	**595.666**	**2.160.539**
9	Hensættelse til udskudt skat	607.135	563.083
	Hensatte forpligtelser	**607.135**	**563.083**
	Gæld til realkreditinstitutter	742.188	800.858
	Deposita	22.378	23.232
10	**Langfristede gældsforpligtelser**	**764.566**	**824.090**
10	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	61.043	57.300
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.519	4.606
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	593	1.015
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.256.420	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	22.266	87.968
	Anden gæld	4.572	3.382
	Kortfristede gældsforpligtelser	**1.346.413**	**154.270**
	Gældsforpligtelser	**2.110.978**	**978.360**
	Passiver	**3.313.780**	**3.701.982**

Eventualposter m.v.	11
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12
Nærtstående parter og ejerforhold	13

Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Udbytte	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2019	5.000	355.538	1.800.000	2.160.538
Forslået udbytte	0			0
Udbetalt udbytte			-1.800.000	-1.800.000
Overført resultat	0	235.128	0	235.128
Egenkapital 31. december 2019	5.000	590.666	0	595.666

Selskabskapitalen består af 5.000 aktier á nominelt t.kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år

Noter

		2019	2018
1	**Værdireguleringer af investeringsaktiviteter**	**t.kr.**	**t.kr.**
	Værdireguleringer af investeringsejendomme	165.946	106.991
	I alt	165.946	106.991
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	935	3.253
	Andre finansielle indtægter	37	1.420
	I alt	972	4.673
3	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.663	0
	Andre finansielle omkostninger	6.139	5.873
	Kursreguleringer	0	4
	I alt	8.803	5.877
4	**Skat af ordinært resultat**		
	Skat af årets resultat	22.266	21.791
	Årets regulering af udskudt skat	44.052	32.872
	I alt	66.318	54.663
5	**Resultatdisponering**		
	Reserve for nettoopskrivning		
	Forslået udbytte	0	1.800.000
	Overført resultat	235.128	-1.606.194
		235.128	**193.806**

		Investerings-ejendomme t.kr.
6	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris 1. januar 2019	1.199.716
	Tilgang i årets løb	3.166
	Kostpris 31. december 2019	1.202.882
	Værdireguleringer 1. januar 2019	1.917.244
	Årets værdireguleringer	165.946
	Værdireguleringer 31. december 2019	2.083.190
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	3.286.072

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, 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 4,50 % og en Discount Rate på 6,50 %. Exit Cap Rate og Discount Rate er således det samme som i 2018.

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 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.
f)Der er taget hensyn til bevilgede projekter i form af nødvendige investeringer og afkast heraf.

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg mv. t.kr.
Kostpris 1. januar 2019	1.430
Kostpris 31. december 2019	1.430
Af og nedskrivninger 1. januar 2019	-1.343
Årets afskrivninger	-49
Af og nedskrivninger 31. december 2019	-1.392
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	37

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

8 Periodeafgrænsningsposter

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

Noter fortsat

9 Hensættelse til udskudt skat

	2019	2018
	t.kr.	t.kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	563.082	530.209
Regulering udskudt skat	44.053	32.872
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019	607.135	563.082

10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter	858.158	803.231	61.043	597.161
Deposita	23.232	22.378	0	22.378
	881.390	825.609	61.043	619.539

11 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 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.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, mio kr 803, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi per 31. december 2019 udgør mio. kr. 3.286.

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Bruun's Galleri 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

Bryggen, Vejle A/S, København
Field's, København
VIVA, Odense A/S, København
Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S, København
Steen & Strøm CenterService A/S, København

Noter fortsat

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.

Bruun's Galleri A/S har i 2019 udstedt fakturaer til Steen & Strøm Danmark A/S på i alt 65 t.kr vedrørende leje af kontor, parkering og vandforbrug. Og selskabet har modtaget fakturaer Steen og Strøm Danmark A/S på i alt 7.053 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.

Nærtstående parter og ejerforhold Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Klepierre S.A.

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern: Klépiere 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, Støperigata 1, P.O. Box 1593 Vika., 0118 Oslo, Norway