

# 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 2024

33. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. juni 2025

---

Dan Blume Dolleris  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Hoved- og nøgletal	10
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
Anvendt regnskabspraksis	19

Bruun's Galleri A/S

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	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 2024 - 31. december 2024
<b>Bestyrelse</b>	Kasper Bendixen Bjørn Tjaum Christian Richardt Brewaeys
<b>Direktion</b>	Christian Richardt Brewaeys, Adm. direktør Dan Blume Dolleris
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 Postboks 1600 2300 København S CVR-nr.: 33963556

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. juni 2025

### **Direktion**

Christian Richardt Brewaeys  
Adm. direktør

Dan Blume Dolleris

### **Bestyrelse**

Kasper Bendixen  
Formand

Bjørn Tjaum

Christian Richardt Brewaeys

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Bruun's Galleri A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bruun's Galleri A/S for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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 brugerne 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 anvendte 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 13. juni 2025

### 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 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på t.kr. 111.477, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på t.kr. 2.931.277, og en egenkapital på t.kr. 684.046.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Implementering af en skandinavisk cash pool for Steen & Strøm koncernen samt overførsel af interne lån til denne ordning, har medført en ændring i gældssammensætningen for de enkelte selskaber. Dette betyder en væsentlig forhøjelse af kortfristet gæld, hvilket utilsigtet kan indikere utilstrækkeligt kapitalberedskab og således negativ fremstilling af soliditet og betragtninger om going concern.

Bruun's Galleri A/S har en sund og profitabel drift, og ovenstående reflekterer desuden ikke Steen & Strøm Danmark koncernens finansielle soliditet, som senest er bekræftet af Standard & Poor's udstedelse af en A- rating pr. 26. februar 2025.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ledelsen i Steen & Strøm Danmark A/S har den 23. april 2025 truffet beslutning om at yde et kontant tilskud på t.kr. 950.000 til selskabet med henblik på at sikre entydighed omkring selskabets finansielle stilling samt dets fortsatte drift og eksistensgrundlag.

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

### 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 2025 forventes et bruttoresultat i niveauet mio.kr. 145-160 før dagsværdireguleringer samt af- og nedskrivninger.

### 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

## Ledelsesberetning

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.

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 2024.

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

I det følgende har vi beskrevet udvalgte fokusområder og fastlagte mål frem mod 2030, samt allerede opnåede resultater.

Vores mål for hele den skandinaviske portefølje er, at energiforbrug (el, varme mv.) i centrenes fællesarealer skal reduceres til 70kWh/m<sup>2</sup> 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 energiøvelse der strækker sig over et døgn, hvor centrenes energi- og vandforbrug følges tæt af energikonsulenter, teknikere og driftschefer på centrene. Gennem 2024 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 (ladestandere 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 ladestandere.

Alle centre er 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.

## Ledelsesberetning

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. 150. Resultatet er således højere end forventningen for året på mio. kr. 140-145, hvilket skyldes øget omsætning som b.la. skyldes øget parkeringsindtægter samt reduceret tomgang.

### 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.

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 kreditvurderes.

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:

	2024	2023	2022	2021	2020
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	195.345	192.527	185.204	166.784	169.278
Resultat før finansielle poster	209.497	-170.135	105.193	174.813	-44.130
Resultat af finansielle poster	-66.578	-53.165	-21.008	-7.731	-4.179
Årets resultat	111.477	-174.212	65.665	130.325	-37.680
Balancesum	2.931.277	2.855.403	3.177.231	3.204.661	3.138.221
Investering i materielle anlægsaktiver	9.499	7.664	4.781	2.708	3.166
Egenkapital	684.046	572.569	753.976	688.311	557.986
<b>Nøgletal</b>					
Overskudsgrad (%)	107,24	-88,37	56,80	104,81	-26,07
Afkastningsgrad (%)	7,24	-5,64	3,30	5,51	-1,37
Soliditetsgrad (%)	23,34	20,05	23,73	21,48	17,78
Egenkapitalens forrentning (%)	17,74	-26,27	9,11	20,91	-6,53

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

Forklaring af nøgletal fremgår af anvendt regnskabspraksis.

## Resultatopgørelse

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Nettoomsætning		195.345	192.527
Eksterne omkostninger		-45.242	-51.906
<b>Bruttoresultat</b>		<b>150.103</b>	<b>140.621</b>
Dagsværdireguleringer af anlægsaktiver		59.394	-310.756
<b>Driftsresultat</b>		<b>209.497</b>	<b>-170.135</b>
Finansielle indtægter	1	6	57
Finansielle omkostninger	2	-66.584	-53.222
<b>Resultat før skat</b>		<b>142.919</b>	<b>-223.300</b>
Skat af årets resultat	3	-31.442	49.088
<b>Årets resultat</b>	4	<b>111.477</b>	<b>-174.212</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	2.909.481	2.840.588
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.909.481</b>	<b>2.840.588</b>
Deposita		0	11
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>11</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.909.481</b>	<b>2.840.599</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.039	2.494
Andre tilgodehavender		11.629	4.823
Periodeafgrænsningsposter	6	6.128	7.487
<b>Tilgodehavender</b>		<b>21.796</b>	<b>14.804</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>21.796</b>	<b>14.804</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.931.277</b>	<b>2.855.403</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.000	5.000
Overført resultat		679.046	567.569
<b>Egenkapital</b>		<b>684.046</b>	<b>572.569</b>
Hensættelser til udskudt skat	7	566.250	543.960
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>566.250</b>	<b>543.960</b>
Gæld til realkreditinstitutter		550.156	206.168
Deposita		19.100	18.547
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>569.256</b>	<b>224.715</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.708	362.391
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.564
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.622	97
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	1.082.006	1.125.611
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		9.151	13.549
Anden gæld		6.238	8.947
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.111.725</b>	<b>1.514.159</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.680.981</b>	<b>1.738.874</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.931.277</b>	<b>2.855.403</b>
Personaleforhold	10		
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Nærtstående parter	13		
Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38	14		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
	tkr.	tkr.	tkr.
Egenkapital 1. januar 2024	5.000	574.764	579.764
Akkumuleret virkning ved korrektion af væsentlige fejl	0	-7.195	-7.195
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>5.000</b>	<b>567.569</b>	<b>572.569</b>
Årets resultat	0	111.477	111.477
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>5.000</b>	<b>679.046</b>	<b>684.046</b>

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

	2024 tkr.	2023 tkr.
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	6	57
	<b>6</b>	<b>57</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-50.668	-45.075
Andre finansielle omkostninger	-15.916	-8.147
	<b>-66.584</b>	<b>-53.222</b>
<b>3. Årets aktuelle skat</b>		
Årets aktuelle skat	-9.152	-9.874
Regulering af udskudt skat	-22.290	58.962
	<b>-31.442</b>	<b>49.088</b>
<b>4. Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	111.477	-174.212
	<b>111.477</b>	<b>-174.212</b>

## Noter

	2024 tkr.	2023 tkr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.221.425	1.213.761
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	9.499	7.664
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.230.924</b>	<b>1.221.425</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.619.163	1.929.919
Årets reguleringer	59.394	-310.756
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.678.557</b>	<b>1.619.163</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.909.481</b>	<b>2.840.588</b>

Dagsværdien af investeringsejendomme (niveau 3 i dagsværdihierakiet) er pr. 31. december 2024 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 % (5,45 % i 2023) og en Discount Rate på 7,30 % (7,40 % i 2023). Exit Cap Rate er dermed uændret, mens Discount Rate er faldet en smule i forhold til 2023.

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**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>tkr.</b>	<b>tkr.</b>
<b>6. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalte omkostninger	5.489	5.253
Rabatter ifm. kontraktindgåelse	639	2.234
<b>Saldo ultimo</b>	<b>6.128</b>	<b>7.487</b>

**7. Hensættelser til udskudt skat, specificeret**

Udskudt skat primo	543.960	602.922
Årets regulering over resultatopgørelsen	22.290	-58.962
<b>Saldo ultimo</b>	<b>566.250</b>	<b>543.960</b>

Udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	562.657	542.498
Øvrige poster	3.593	1.462
	<b>566.250</b>	<b>543.960</b>

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år tkr.</b>	<b>Forfald indenfor 1 år tkr.</b>	<b>Forfald efter 5 år tkr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	550.156	360.949	104.723
Deposita	19.100	0	19.100
	<b>569.256</b>	<b>360.949</b>	<b>123.823</b>

**9. Gæld til tilknyttede virksomheder**

Virksomheden indgår i en cashpool ordning i koncernen.

**10. Personaleforhold**

Virksomheden har ingen ansatte udover ledelsen. Ledelsen modtager vederlag i andre koncernforbundne selskaber.

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
-----------------------------------	----------	----------

## Noter

### 11. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S (Administrationsselskab) 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.

### 12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, mio. kr. 556, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør mio. kr. 2.909.

### 13. 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.

### 14. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme	2.909.481	59.394

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Bruun's Galleri A/S for 2024 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.

### Rettelse af væsentlige fejl vedrørende foregående år

Selskabet har tidligere år indregnet fejlagtig skat i balancen, hvilket har resulteret i en væsentlig akkumuleret fejl.

Korrektionen er indregnet og har medført, at hensatte forpligtelser og gældsforpligtelser er forøget med t.kr. 7.195 pr. 31. december 2023, hvoraf t.kr. 3.520 regulerer selskabets udskudte skattepassiv og t.kr. 3.675 relaterer sig til skyldige sambeskatningsbidrag fra tidligere år. Egenkapitalen pr. 31. december 2023 er ligeledes reduceret med t.kr. 7.195. Korrektionen har ikke påvirket resultat, da dette ikke vedrører 2023.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af butikscenter 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 butikscentret, herunder også omkostninger i forbindelse med ledige lejemål og parkeringsanlæg, vedligeholdelse, markedsføring og administration.

### Dagsværdiregulering af anlægsaktiver

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

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

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

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme på balancedagen er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede cash flows tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringssats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

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

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

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer. Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

### 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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.

### 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 (%)	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

# 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.”

## Kasper Bendixen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: d070fb71-ebc4-46d3-855e-641bc0758e0a

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-06-13 11:31:35 UTC



## Tjaum, Bjørn

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1174667

IP: 85.167.xxx.xxx

2025-06-13 11:37:38 UTC



## Dan Blume Dolleris

### Direktør

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

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-06-13 11:38:10 UTC



## Christian Richardt Brewaeyts

### Bestyrelsesmedlem

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-06-13 12:45:08 UTC



## Christian Richardt Brewaeyts

### Direktør

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-06-13 12:46:15 UTC



## Brian Schmit Jensen

### Statsautoriseret revisor

Serienummer: 2ef79480-294d-447a-804b-1a9cfec432ed

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-06-13 13:12:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: 9JHZ-VHT12-5Q9VE-KYU6A-BULX7-AWBBF

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

# 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.”

## Dan Blume Dolleris

### Dirigent

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

IP: 163.116.xxx.xxx

2025-06-13 13:23:42 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.