



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

P/S BORGEN SHOPPING
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. april 2019

Tom Johnsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	P/S Borgen Shopping Marathonvej 5 9230 Svenstrup J Hjemmeside: www.borgenshopping.dk CVR-nr.: 36 08 81 25 Stiftet: 2. september 2014 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Per Egebæk Have, formand Carsten Borchert Michael Bruhn Asger Enggaard
Direktion	Asger Enggaard
Komplementar	Komplementarselskabet Borgen Sønderborg ApS
Kommanditister	Braaten og Pedersen Borgen ApS B&MC Borgen A/S A.E. Borgen A/S Linak Borgen ApS PFA Pension, Forsikringsaktieselskab
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit John F. Kennedys Plads 9000 Aalborg Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for P/S Borgen Shopping.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. marts 2019

Direktion:

Asger Enggaard

Bestyrelse:

Per Egebæk Have
Formand

Carsten Borchert

Michael Bruhn

Asger Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af P/S Borgen Shopping

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Borgen Shopping for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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 noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Aalborg, den 18. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

Mads Madsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom. Investeringsejendommen indeholder primært butikks- og kontorlejemål samt P-anlæg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer Butikscenteret Borgen i Sønderborg.

Butikscenteret indeholder ca. 50 specialbutikker og er stort set fuldt udlejet. Butikscenteret blev i 2018 besøgt af omkring 3 mio. kunder.

Der sker løbende tilpasning af butikscenteret, så udbuddet til centerets gæster til stadighed opfylder det, som kunderne efterspørger. Der er blandt andet investeret i Danmarks nok mest moderne biograf. I året er der investeret samlet knap 24 mio. kr. i centeret, hvilket påvirker årets resultat.

Der vil også i de kommende år blive foretaget væsentlige investeringer for at sikre, at BORGEN fortsat er områdets foretrukne butikscenter.

Selskabet har i 2018 realiseret et resultat, svarende til ledelsens forventninger. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2018 i alt 346,7 mio. kr., svarende til en soliditet på 44,7 %.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter periodens afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		37.210.701	37.500
Personaleomkostninger.....	1	-277.546	0
Straksafskrivning.....		-21.385.063	-25.000
DRIFTSRESULTAT		15.548.092	12.500
Andre finansielle omkostninger.....		-9.934.224	-8.933
ÅRETS RESULTAT		5.613.868	3.567
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		5.613.868	3.567
I ALT		5.613.868	3.567

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Investeringsejendomme.....		770.000.000	750.000
Investeringsejendomme under opførelse.....		0	20.193
Materielle anlægsaktiver.....	2	770.000.000	770.193
Andre tilgodehavender.....		1.000.000	1.000
Finansielle anlægsaktiver.....	3	1.000.000	1.000
ANLÆGSAKTIVER.....		771.000.000	771.193
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.280.614	1.299
Andre tilgodehavender.....		1.679.157	1.624
Periodeafgrænsningsposter.....		921.994	593
Tilgodehavender.....		3.881.765	3.516
Likvide beholdninger.....		599.535	2
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.481.300	3.518
AKTIVER.....		775.481.300	774.711
PASSIVER			
Virksomhedskapital.....		100.000.000	100.000
Overført overskud.....		246.666.543	240.695
EGENKAPITAL.....	4	346.666.543	340.695
Gæld til realkreditinstitutter.....		351.287.220	0
Banklån.....		25.932.471	385.950
Deposita.....		3.250.717	2.846
Ansvarlig lånekapital.....		15.934.507	25.613
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	396.404.915	414.409
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	7.105.626	8.300
Gæld til pengeinstitutter.....		20.508.174	1.528
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		369.515	246
Anden gæld.....		4.426.527	2.309
Periodeafgrænsningsposter.....		0	7.224
Kortfristede gældsforpligtelser.....		32.409.842	19.607
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		428.814.757	434.016
PASSIVER.....		775.481.300	774.711
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6		
Afledte finansielle instrumenter.....	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 5 (2017: 6)			
Løn og gager.....	1.304.602	1.947	
Pensioner.....	125.508	118	
Andre omkostninger til social sikring.....	29.507	31	
Viderefaktureret.....	-1.182.071	-2.096	
	277.546	0	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Investeringsejen- domme under opførelse	2
Kostpris 1. januar 2018.....	750.000.000	45.193.201	
Tilgang.....	0	21.191.862	
Overførsel.....	66.385.063	-66.385.063	
Kostpris 31. december 2018.....	816.385.063	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	0	25.000.000	
Straksafskrivning.....	0	21.385.063	
Overførsel.....	46.385.063	-46.385.063	
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	46.385.063	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	770.000.000	0	

Investeringsejendommene er beliggende i Sønderborg og består af et butikscenter med tilhørende parkeringspladser, kontorer samt biograf. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årigt likviditetsbudget.

Forudsætningerne i budgettet er baseret på eksisterende lejekontrakter og forventning til udvikling i butikscenteret gældende både for lejeindtægter og driftsomkostninger ud fra den langsigtede strategi for butikscenteret.

Ved kapitaliseringen er anvendt et afkastkrav i intervallet 5,25 - 5,75 %, og diskonteringsrenten er 1 % højere.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveauet, markedislejen samt konjunkturerne i detailhandlen mv.

Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender	3
Kostpris 1. januar 2018.....	1.000.000	
Tilgang.....	0	
Afgang.....	0	
Kostpris 31. december 2018.....	1.000.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	1.000.000	

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	100.000.000	240.694.937	340.694.937
Andre reguleringer.....		357.738	357.738
Forslag til årets resultatdisponering.....		5.613.868	5.613.868
Egenkapital 31. december 2018.....	100.000.000	246.666.543	346.666.543

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter.....	355.786.418	4.499.198	333.557.139	0	0
Banklån.....	28.538.899	2.606.428	14.205.381	394.250.000	8.300
Deposita.....	3.250.717	0	3.250.717	2.845.890	0
Ansvarlig lånekapital.....	15.934.507	0	0	25.612.949	0
	403.510.541	7.105.626	351.013.237	422.708.839	8.300

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, pengeinstitut og ejerforening, er der givet pant for nom. 472.824 tkr. i investeringsejendomme. Gælden udgør på statutidspunktet 410.310 tkr.

Der er herudover noteret ejer pantebreve, der er i behold, for nominelt 2.200 tkr.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør 770.000 tkr. pr. 31. december 2018.

Afledte finansielle instrumenter

7

Selskabet har i forbindelse med optagelse af realkreditgæld indfriet renteswap.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S Borgen Shopping for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker regnskabsperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder samt viderefakturerede personaleomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører perioden.

Skat

Der er ikke afsat skat af årets resultat, idet årets resultat indgår i de enkelte kommanditister indkomster.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver består af andre tilgodehavender, der måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår værdi af finansielle instrumenter samt periodiserede renter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.