



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
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 29. marts 2016

Anders Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetningen	
Ledelsesberetningen.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	P/S Borgen Shopping Marathonvej 5 9230 Svenstrup 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
Daglig ledelse	Asger Enggaard
Komplementar	Komplementarselskabet Borgen Sønderborg ApS
Kommanditaktionærer	PFA Pension Forsikringsaktieselskab B&MC Borgen A/S Linak Borgen ApS Braaten & Pedersen Borgen ApS A.E. Borgen A/S
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	SEB Bernstoffgade 50 1577 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for P/S Borgen Shopping.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 18. marts 2016

Daglig ledelse

Asger Enggaard

Bestyrelse

Per Egebæk Have
Formand

Carsten Borchert

Michael Bruhn

Asger Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i P/S Borgen Shopping

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Borgen Shopping for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 18. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tom Johnsen
Statsautoriseret revisor

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNINGEN

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer Butikscenteret Borgen i Sønderborg.

Butikscenteret indeholder ca. 50 specialbutikker og er stort set fuldt udlejet. Butikscenteret besøgte i 2015 af over 2,5 mio. kunder.

Selskabet har i 2015 realiseret et resultat svarende til ledelsens forventninger. Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2015 i alt 309,1 mio. kr., svarende til en soliditet på 40,5 %.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S Borgen Shopping for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 aktiver og forpligtelser, 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

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 kommanditaktionæres indkomster.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris ved første indregning. Herefter reguleres de løbende til dagsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		37.500.000	37.500
Andre finansielle omkostninger.....		-9.526.443	-14.823
ÅRETS RESULTAT		27.973.557	22.677
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		27.973.557	22.677
I ALT		27.973.557	22.677

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		756.043.030	750.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	756.043.030	750.000
Andre tilgodehavender.....		1.000.000	1.000
Finansielle anlægsaktiver.....		1.000.000	1.000
ANLÆGSAKTIVER.....		757.043.030	751.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.439.318	999
Andre tilgodehavender.....		2.059.894	1.171
Periodeafgrænsningsposter.....		173.141	110
Tilgodehavender.....		5.672.353	2.280
Likvide beholdninger.....		0	468
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.672.353	2.748
AKTIVER.....		762.715.383	753.748
PASSIVER			
Virksomhedskapital.....		100.000.000	100.000
Overført overskud.....		209.070.803	182.412
EGENKAPITAL.....	2	309.070.803	282.412
Banklån.....		402.550.000	410.850
Deposita.....		1.720.982	1.709
Ansvarlig lånekapital.....		29.995.481	47.069
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	434.266.463	459.628
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	8.300.000	4.150
Gæld til pengeinstitutter.....		2.132.096	63
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		0	2.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		390.298	131
Anden gæld.....		2.057.409	1.945
Periodeafgrænsningsposter.....		6.498.314	2.819
Kortfristede gældsforpligtelser.....		19.378.117	11.708
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		453.644.580	471.336
PASSIVER.....		762.715.383	753.748
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015.....	750.000.000
Tilgang.....	6.043.030
Afgang.....	0
Kostpris 31. december 2015.....	756.043.030
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0
Værdireguleringer 1. januar 2014.....	0
Periodens værdireguleringer.....	0
Værdireguleringer 30. september 2014.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	756.043.030

Egenkapital

2

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	100.000.000	182.411.923	282.411.923
Andre reguleringer.....		-1.314.677	-1.314.677
Forslag til årets resultatdisponering.....		27.973.557	27.973.557
Egenkapital 31. december 2015.....	100.000.000	209.070.803	309.070.803

Virksomhedskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

	2015 kr.	2014 tkr.
Virksomhedskapital		
Virksomhedskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 100.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	100.000.000	100.000
	100.000.000	100.000

Langfristede gældsforpligtelser

3

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	415.000.000	410.850.000	8.300.000	0
Deposita.....	1.709.015	1.720.982	0	1.720.982
Ansvarlig lånekapital.....	47.068.891	29.995.481	0	29.995.481
	463.777.906	442.566.463	8.300.000	31.716.463

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****4**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og ejerforening, er der givet pant for 434.373 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 750.000 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut har selskabet herudover givet transport i indtægter, bankkonti og renteswapaftale.