



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
ØSTERGADE 4, 6400 SØNDERBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. marts 2023

Mogens V. Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	P/S Borgen Shopping Østergade 4 6400 Sønderborg
	CVR-nr.: 36 08 81 25 Stiftet: 2. september 2014 Kommune: Sønderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Michael Bruhn, formand Gitte Tveen Carsten Borchert Tom Johnsen
Direktion	Mogens V. Pedersen
Komplementar	Komplementarselskabet Borgen Sønderborg ApS
Kommanditister	PFA Pension, Forsikringsaktieselskab Linak Borgen ApS B&MC Borgen A/S Braaten og Pedersen Borgen ApS A.E. Borgen A/S
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nykredit Under Krystallen 1 1780 København V
	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. marts 2023

Direktion:

Mogens V. Pedersen

Bestyrelse:

Michael Bruhn
Formand

Gitte Tveen

Carsten Borchert

Tom Johnsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejeren af P/S Borgen Shopping

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P/S Borgen Shopping for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 24. marts 2023

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.

Borgen blev i 2022 besøgt af omkring 3,0 mio. kunder mod 2,4 mio. kunder i 2021, og stigningen skete bl.a. som følge af Corona-nedlukningen blev ophævet i 2022.

Der sker løbende tilpasning af butikscenteret, så udbuddet til centerets gæster til stadighed opfylder det, som kunderne efterspørger. Der vil også i de kommende år blive foretaget væsentlige investeringer for at sikre, at Borgen fortsat er områdets foretrukne butikscenter.

Selskabet har i 2022 realiseret en tilfredsstillende indtjening.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2022 i alt 353,6 mio. kr., svarende til en soliditet på 50,2 %.

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	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		24.754.556	31.444
Personaleomkostninger.....	1	-357.145	-644
DRIFTSRESULTAT		24.397.411	30.800
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-60.000
Andre finansielle indtægter.....		5.400	0
Andre finansielle omkostninger.....		-5.892.901	-5.874
ÅRETS RESULTAT		18.509.910	-35.074
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		18.509.910	-35.074
I ALT		18.509.910	-35.074

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		682.500.000	682.500
Materielle anlægsaktiver.....	2	682.500.000	682.500
ANLÆGSAKTIVER.....		682.500.000	682.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.004.022	1.859
Andre tilgodehavender.....		2.991.382	1.877
Periodeafgrænsningsposter.....		108.412	212
Tilgodehavender.....		5.103.816	3.948
Likvide beholdninger.....		15.687.061	24.944
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		20.790.877	28.892
AKTIVER.....		703.290.877	711.392
PASSIVER			
Virksomhedskapital.....		100.000.000	100.000
Overført overskud.....		253.637.475	235.128
EGENKAPITAL.....		353.637.475	335.128
Gæld til realkreditinstitutter.....		339.975.530	343.204
Banklån.....		0	17.063
Deposita.....		3.217.673	3.119
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	343.193.203	363.386
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.733.793	4.737
Gæld til pengeinstitutter.....		13.364	2.972
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		24.838	24
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.042.368	710
Anden gæld.....		1.645.836	4.435
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.460.199	12.878
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		349.653.402	376.264
PASSIVER.....		703.290.877	711.392
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	100.000.000	235.127.565	335.127.565
Forslag til resultatdisponering.....		18.509.910	18.509.910
Egenkapital 31. december 2022.....	100.000.000	253.637.475	353.637.475

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	5	6	
Løn og gager.....	1.339.375	1.620	
Pensioner.....	128.177	142	
Andre omkostninger til social sikring.....	42.914	41	
Viderefaktureret.....	-1.153.321	-1.159	
	357.145	644	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2022.....	788.885.063	
Tilgang.....	0	
Afgang.....	0	
Kostpris 31. december 2022.....	788.885.063	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	-106.385.063	
Årets værdireguleringer.....	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	-106.385.063	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	682.500.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Ejendommen "Borgen"
Dagsværdi 31. december 2022.....	682.500.000

Investeringsejendommen er beliggende i Sønderborg og består af et butikscenter med tilhørende parkeringspladser, kontorer samt biograf. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret model.

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.

Det forventede driftsafkast i et normalår for investeringsejendommen er vurderet i niveauet 36,0 - 37,0 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 5,00 - 5,50 %.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.

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

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	343.709.323	3.733.793	328.314.198	347.941.546
Banklån.....	0	0	0	20.028.422
Deposita.....	3.217.673	0	0	3.118.709
	346.926.996	3.733.793	328.314.198	371.088.677

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, pengeinstitut og ejerforening, er der givet pant for nom. 477.798 tkr. i investeringsejendomme. Gælden udgør på statustidspunktet netto 343.709 tkr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør 682.500 tkr. pr. 31. december 2022.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S Borgen Shopping for 2022 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, ejendomme, 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

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

Investeringsejendomme

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

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

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.

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

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 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 forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.