



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2024

Mogens V. Pedersen

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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

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

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. marts 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

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 6. marts 2024

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.

Der er gennemført en række ombygninger og lejerokeringer i 2023. Centret dagligvarebutik er i løbet af året udskiftet, i hvilken forbindelse Føtex har overtaget lokalerne.

Det forholdsvis høje renteniveau samt det stagnerende forbrug har præget dansk detailhandel i 2023. Set i lyset af dette samt lukkeperioder for flere butikker som følge af omrokeringer og ombygninger, så realiserer centret en samlet butikssomsætning på 418 mio. mod 430 mio. i 2022. Borgen blev i 2023 besøgt af omkring 2,9 mio.

Det høje renteniveau samt et svagt ejendomsmarked specielt indenfor detailhandel påvirker værdisætningen af centret i negativ retning. Som følge heraf er det vurderet, at værdien af Borgen reduceres til 613 mio. kr. Reguleringen påvirker årets resultat negativt med 81,5 mio. kr.

Den negative værdiregulering skal dog ses i sammenhæng med kursværdien på selskabets realkreditlån, hvor der pr. 31. december 2023 kunne konstateres en urealiseret kursgevinst på 70,4 mio. kr. som følge af den faktiske lånerente målt i forhold til markedsrenten. Kursgevinsten indgår ikke i opgørelsen af egenkapitalen pr. 31. december 2023.

Såfremt kursreguleringen på 70,4 mio. kr. medregnes i årets resultat, vil overskuddet udgøre 1,5 mio. kr. og egenkapitalen 355,1 mio. kr.

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 2023 realiseret en tilfredsstillende indtjening. Bortset fra nedjusteringen af investeringsejendommen, vurderes årets resultat at være tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2023 i alt 284,7 mio. kr., svarende til en soliditet på 44,9%.

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	2023 kr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		20.959.810	25.908
Personaleomkostninger.....	1	-1.290.665	-1.510
DRIFTSRESULTAT		19.669.145	24.398
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-81.469.703	0
Andre finansielle indtægter.....		588.243	5
Øvrige finansielle omkostninger.....		-7.749.060	-5.893
ÅRETS RESULTAT		-68.961.375	18.510
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-68.961.375	18.510
I ALT		-68.961.375	18.510

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		613.000.000	682.500
Materielle anlægsaktiver.....	2	613.000.000	682.500
ANLÆGSAKTIVER.....		613.000.000	682.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.310.067	2.003
Andre tilgodehavender.....		6.923.506	2.990
Periodeafgrænsningsposter.....		549.763	108
Tilgodehavender.....		9.783.336	5.101
Likvide beholdninger.....		10.825.488	15.688
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		20.608.824	20.789
AKTIVER.....		633.608.824	703.289
PASSIVER			
Egenkapital.....		100.000.000	100.000
Overført resultat.....		184.676.099	253.638
EGENKAPITAL.....		284.676.099	353.638
Gæld til realkreditinstitutter.....		336.986.234	339.976
Deposita.....		3.128.676	3.218
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	340.114.910	343.194
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.462.634	3.734
Gæld til pengeinstitutter.....		37.356	14
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		25.872	25
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.762.811	1.042
Anden gæld.....		2.529.142	1.642
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.817.815	6.457
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		348.932.725	349.651
PASSIVER.....		633.608.824	703.289
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Egenkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	100.000.000	253.637.474	353.637.474
Forslag til resultatdisponering.....		-68.961.375	-68.961.375
Egenkapital 31. december 2023.....	100.000.000	184.676.099	284.676.099

NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	4	5	
Løn og gager.....	1.156.434	1.339	
Pensioner.....	111.461	128	
Andre omkostninger til social sikring.....	22.770	43	
	1.290.665	1.510	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje domme	2
Kostpris 1. januar 2023.....	788.885.063	
Tilgang.....	11.969.703	
Afgang.....	0	
Kostpris 31. december 2023.....	800.854.766	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	-106.385.063	
Årets værdireguleringer.....	-81.469.703	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	-187.854.766	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	613.000.000	

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

	Ejendommen "Borgen"
Dagsværdi 31. december 2023.....	613.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-81.469.703

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

Den DCF-model tager udgangspunkt i en 10-årig budgetperiode, hvor der er anvendt en diskonteringsrate i niveauet 5,50 % - 7,40 % afhængigt af lejemål (kontor/butik), inflation og vækst i terminalperioden er fastsat til 1,40 %.

De forventede driftsaftakst 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 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	340.448.868	3.462.634	325.672.156	343.709.323
Deposita.....	3.128.676	0	0	3.217.672
	343.577.544	3.462.634	325.672.156	346.926.995

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 340.449 tkr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør 613.000 tkr. pr. 31. december 2023.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S Borgen Shopping for 2023 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 af resultat

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 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 anskaffessummen 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.

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.