



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. marts 2022

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
	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. marts 2022

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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisoreres 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 1. marts 2022

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 butik- 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 2021 besøgt af omkring 2,4 mio. kunder mod 2,5 mio. kunder i 2020.

Corona-nedlukningen har været hård ved vores butikker, og Borgen har i den aktuelle situation søgt at understøtte butikkerne bedst muligt ved at give henstand med lejebetalinger m.m.

Der er sket et fald i de samlede lejeindtægter ikke kun for 2021 men også tidligere år. Det skyldes blandt andet Corona-nedlukningerne, men også et stigende pres på den fysiske detailhandel fra online handel. Som følge heraf er det vurderet, at værdien af Borgen reduceres til 682,5 mio. kr. Reguleringen påvirker årets resultat negativt.

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 2021 realiseret en tilfredsstillende indtjening set i lyset af Corona, og bortset fra nedjusteringen af investeringsejendommen, vurderes årets resultat at være tilfredsstillende.

Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2021 i alt 335,2 mio. kr., svarende til en soliditet på 47,1 %.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Restriktionerne som følge af Corona blev ophævet med virkning fra den 1. februar 2022, hvilket forventes at få en positiv effekt på besøgstallene i Borgen.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		31.444.453	19.400
Personaleomkostninger.....	1	-644.071	-642
DRIFTSRESULTAT		30.800.382	18.758
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-60.000.000	0
Andre finansielle omkostninger.....		-5.874.184	-5.902
ÅRETS RESULTAT		-35.073.802	12.856
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-35.073.802	12.856
I ALT		-35.073.802	12.856

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		682.500.000	742.500
Materielle anlægsaktiver.....	2	682.500.000	742.500
Andre tilgodehavender.....		0	1.000
Finansielle anlægsaktiver.....	3	0	1.000
ANLÆGSAKTIVER.....		682.500.000	743.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.857.962	506
Andre tilgodehavender.....		1.877.045	1.599
Periodeafgrænsningsposter.....		211.928	639
Tilgodehavender.....		3.946.935	2.744
Likvide beholdninger.....		24.943.394	11.821
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		28.890.329	14.565
AKTIVER.....		711.390.329	758.065
PASSIVER			
Virksomhedskapital.....		100.000.000	100.000
Overført overskud.....		235.127.565	270.202
EGENKAPITAL.....		335.127.565	370.202
Gæld til realkreditinstitutter.....		343.204.679	347.630
Banklån.....		17.063.665	20.032
Deposita.....		3.118.709	3.384
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	363.387.053	371.046
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.736.867	4.760
Gæld til pengeinstitutter.....		2.971.934	2.908
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		24.210	24
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		710.251	282
Anden gæld.....		4.432.449	8.843
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.875.711	16.817
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		376.262.764	387.863
PASSIVER.....		711.390.329	758.065
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	100.000.000	270.201.367	370.201.367
Forslag til resultatdisponering.....		-35.073.802	-35.073.802
Egenkapital 31. december 2021.....	100.000.000	235.127.565	335.127.565

NOTER

	2021 kr.	2020 tkr.	Note
Personaleomkostninger			
1			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	6	6	
Løn og gager.....	1.620.019	1.617	
Pensioner.....	142.001	138	
Andre omkostninger til social sikring.....	40.832	33	
Viderefaktureret.....	-1.158.781	-1.146	
	644.071	642	
Materielle anlægsaktiver			
2			
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		788.885.063	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 31. december 2021.....		788.885.063	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		0	
Årets ned- og afskrivninger.....		0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		-46.385.063	
Årets værdireguleringer.....		-60.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		-106.385.063	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		682.500.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Ejendommen "Borgen"	
Dagsværdi 31. december 2021.....		682.500.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-60.000.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Investeringsejendommen er beliggende i Sønderborg og består af et butikscenter med tilhørende parkeringspladser, kontorer samt biograf. Ejendommenes 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 33,8 - 34,0 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i intervallet 4,50 - 5,00 %.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommenes 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.

Finansielle anlægsaktiver

3

	Andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2021.....	1.000.000
Tilgang.....	0
Afgang.....	-1.000.000
Kostpris 31. december 2021.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	0

Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	347.941.546	4.736.867	328.988.842	352.389.227
Banklån.....	20.028.422	2.964.757	4.682.250	22.930.480
Deposita.....	3.118.709	0	0	3.383.973
	371.088.677	7.701.624	333.671.092	378.703.680

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

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 347.617 tkr.

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

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme udgør 682.500 tkr. pr. 31. december 2021.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P/S Borgen Shopping for 2021 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 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

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.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.