

**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset  
Hansborggade 30  
6100 Haderslev  
T 7452 0152  
F 7452 7454  
E haderslev@revisor.dk  
W www.revisor.dk

CVR DK 13 97 62 95

**FSR - danske revisorer**

## **Johs. Bordorff/P.C. Nissen A/S**

c/o Tove Nissen  
Solvang 35  
6100 Haderslev

**Årsrapport for 2014/2015**  
59. regnskabsår

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 30/12 2015



Simon Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger .....  | 3           |
| Ledelsesberetning .....  | 4           |
| <b>Påtegninger:</b>  |             |
| Ledelsespåtegning .....  | 5           |
| Den uafhængige revisors erklæringer .....                                      | 6           |
| <b>Årsregnskab:</b>  |             |
| Anvendt regnskabspraksis .....   | 7           |
| Resultatopgørelse for perioden 1/10-2014 - 30/9-2015 .....                     | 10          |
| Balance pr. 30/9-2015 .....  | 11          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser ..... | 13          |
| Noter .....  | 14          |

## Selskabsoplysninger

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>          | Johs. Bordorff/P.C. Nissen A/S<br>Solvang 35<br>6100 Haderslev   |
|                           | CVR-nr.: 58 06 21 11<br>Hjemstedskommune: Haderslev<br>Regnskabsår: 1. oktober - 30. september   |
| <b>Hovedaktivitet</b>     | Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendomme og investeringer i øvrigt  |
| <b>Antal beskæftigede</b> | Selskabet har ikke beskæftiget lønnede ansatte   |
| <b>Ejerforhold</b>        | Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende mindst 5% af stemmerne eller mindst 5% af selskabskapitalen:<br><br>Tove Nissen, Solvang 35, 6100 Haderslev |
| <b>Bestyrelse</b>         | Tove Nissen<br>Lars Nielsen<br>Simon Nielsen<br>Dennis Hofmann   |
| <b>Direktion</b>          | Simon Nielsen  |
| <b>Revision</b>           | Revisionscentret Haderslev<br>Godkendt Revisionsaktieselskab<br>Hansborggade 30<br>6100 Haderslev  |

## Ledelsesberetning

### **Selskabets hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomme og investeringer i øvrigt.

### **Økonomisk udvikling i regnskabsåret**

Selskabets resultat har i året været påvirket af en nedgang i omsætningen, da den væsentligste lejer, fraflyttede lejemålet i sidste regnskabsår. Selskabet har i regnskabsåret afhændet investeringsejendommen, hvilket har haft indflydelse på regnskabet. Disse forhold taget i betragtning anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

### **Den forventede udvikling**

Selskabet vil fremadrettet fokusere mere på investeringer i kapitalandele og værdipapirer. Ledelsen forventer at resultat for det kommende år vil blive positiv og bedre end årets resultat før skat.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/10-2014 - 30/9-2015 for Johs. Bordorff/P.C. Nissen A/Sc/o Tove Nissen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10-2014 - 30/9-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 30. december 2015

### Direktion

Simon Nielsen

### Bestyrelse

Tove Nissen

Lars Nielsen

Simon Nielsen

Dennis Hoffmann

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Johs. Bordorff/P.C. Nissen A/S c/o Tove Nissen

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Johs. Bordorff/P.C. Nissen A/S c/o Tove Nissen for regnskabsåret 1/10-2014 - 30/9-2015, 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1/10-2014 - 30/9-2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### 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.

Haderslev, den 30. december 2015

**Revisionscentret Haderslev**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 13 97 62 95

  
Kim Pedersen, HD  
registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for 2014/2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til den forventede markedsleje, ejendommens vedligeholdelsestilstand mm.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede forventede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 13 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

##### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under gældsforpligtelser.

##### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende

## Anvendt regnskabspraksis

aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for perioden 01.10.2014-30.09.2015

| Note  | 2014/2015<br>Kr. | 2013/2014<br>Kr.  |
|---|------------------|-------------------|
| <b>BRUTTOTAB</b> .....                                | <b>-397.361</b>  | <b>-1.517.758</b> |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> ..... | <b>-397.361</b>  | <b>-1.517.758</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                     | 201.835          | 213.443           |
| Andre finansielle omkostninger .....                  | -21.614          | -11.729           |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                        | <b>-217.140</b>  | <b>-1.316.044</b> |
| 1 Skat af årets resultat .....                        | 529.475          | 364.600           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                           | <b>312.335</b>   | <b>-951.444</b>   |
| <br><b>RESULTATDISPONERING</b>                        |                  |                   |
| Det disponible beløb udgør:                           |                  |                   |
| Overført fra tidligere år .....                       | 7.444.665        | 8.445.309         |
| Årets resultat .....                                  | 312.335          | -951.444          |
| <b>Til disposition</b> .....                          | <b>7.756.999</b> | <b>7.493.865</b>  |
| <br>som af ledelsen foreslås disponeret således:      |                  |                   |
| Udbytte for regnskabsåret.....                        | 49.900           | 49.200            |
| Overført til næste år .....                           | 7.707.099        | 7.444.665         |
| <b>Disponeret i alt</b> .....                         | <b>7.756.999</b> | <b>7.493.865</b>  |



## Balance pr. 30. september 2015

| Note   | 2014/2015<br>Kr.  | 2013/2014<br>Kr.  |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                    |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                 |                   |                   |
| Aktiekapital .....                                 | 2.800.000         | 2.800.000         |
| Overført resultat .....                            | 7.707.099         | 7.444.665         |
| <b>4 Egenkapital i alt .....</b>                   | <b>10.507.099</b> | <b>10.244.665</b> |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>                      |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat .....                | 0                 | 289.028           |
| <b>3 Hensatte forpligtelser i alt .....</b>        | <b>0</b>          | <b>289.028</b>    |
| <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>             |                   |                   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....     | 218.000           | 20.000            |
| Skyldig moms og afgifter .....                     | 0                 | 28.875            |
| Udbytte for regnskabsåret .....                    | 49.900            | 49.200            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b> | <b>267.900</b>    | <b>98.075</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>              | <b>267.900</b>    | <b>98.075</b>     |
| <b>PASSIVER I ALT .....</b>                        | <b>10.774.999</b> | <b>10.631.768</b> |

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Sikkerhedsstillelser:              | Likvide midler, heraf indestår t.kr. 500 på spærret konto. |
| Garantiforpligtelser:              | Ingen  |
| Kautionsforpligtelser:             | Ingen  |
| Leje- og leasingforpligtelser:     | Ingen  |
| Eventualaktiver og -forpligtelser: | Ingen  |

## Noter

| Note   | 2014/2015<br>Kr.  | 2013/2014<br>Kr.    |                   |
|--|-------------------|---------------------|-------------------|
| <b>1 Årets skatter</b>   |                   |                     |                   |
| Udskudt skat af årets resultat.....  | 530.088           | 367.608             |                   |
| Andre skatter.....   | -613              | -3.008              |                   |
| Årets skatter i alt.....   | <u>529.475</u>    | <u>364.600</u>      |                   |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>  |                   |                     |                   |
|  |                   | Grunde og bygninger |                   |
| Kostpris, primo.....   |                   | 3.726.170           |                   |
| Tilgang i årets løb.....   |                   | 0                   |                   |
| Afgang i årets løb.....  |                   | -3.726.170          |                   |
| Kostpris, ultimo.....  |                   | <u>0</u>            |                   |
| Op- og nedskrivninger, primo.....  |                   | 5.273.830           |                   |
| Årets op- og nedskrivninger.....   |                   | 0                   |                   |
| Op- og nedskrivninger, ultimo.....   |                   | <u>5.273.830</u>    |                   |
| Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver.....  |                   | -5.273.830          |                   |
| Af- og nedskrivninger, ultimo.....   |                   | <u>-5.273.830</u>   |                   |
| Regnskabsmæssig værdi.....   |                   | <u>0</u>            |                   |
| <b>4 Egenkapital</b>   |                   |                     |                   |
|  | Primo             | Årets bevægelser    | Ultimo            |
| Aktiekapital.....  | 2.800.000         | 0                   | 2.800.000         |
| Overført resultat.....   | 7.444.665         | 262.435             | 7.707.099         |
| Egenkapital i alt.....   | <u>10.244.665</u> | <u>262.435</u>      | <u>10.507.099</u> |
| Aktiekapitalen består af 400 aktier à kr. 1.000, 30 aktier à kr. 60.000 og 100 aktier à kr. 6.000. |                   |                     |                   |
| <b>3 Hensatte forpligtelser</b>  |                   |                     |                   |
| Hensættelser til udskudt skat, primo.....  |                   | 289.028             | 656.636           |
| Årets bevægelser.....  |                   | -530.088            | -367.608          |
| Udskudt skat overført til tilgodehavender.....   |                   | 241.060             | 0                 |
| Hensættelser til udskudt skat, ultimo.....   |                   | <u>0</u>            | <u>289.028</u>    |
| Hensatte forpligtelser i alt.....  |                   | <u>0</u>            | <u>289.028</u>    |