

# Burholt.

Burholt Revision  
Gasværksvej 3  
9300 Sæby  
Tel. 98 46 49 88  
CVR nr. 20833696  
ejvind@ejvindburholt.dk

## **K. O. Nielsen A/S**

Tennisskoven 28  
9320 Hjallerup

Årsrapport 2012  
CVR-nr. 26780365

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 03-06-2013

---

Ejvind Burholt  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**K. O. Nielsen A/S**

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	K. O. Nielsen A/S Tennisskoven 28 9320 Hjallerup
<b>CVR-nr.</b>	26780365
<b>Regnskabsår</b>	01-01-2012 - 31-12-2012
<b>Bestyrelse</b>	Helvig Nielsen Christian Søndergaard Nielsen Knud Orla Nielsen
<b>Direktion</b>	Knud Orla Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Burholt Revision Gasværksvej 3 9300 Sæby CVR-nr.: 20833696

**K. O. Nielsen A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 for K. O. Nielsen A/S.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 03-06-2013

### **Direktion**

Knud Orla Nielsen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Helvig Nielsen

Christian Søndergaard Nielsen

Knud Orla Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K. O. Nielsen A/S

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K. O. Nielsen A/S for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012, 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. 31-12-2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**K. O. Nielsen A/S**

**Den uafhængige revisors erklæringer**

**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.

Sæby, den 03-06-2013

**Burholt Revision**

Ejvind Burholt  
Registreret revisor HD

**K. O. Nielsen A/S**

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har bestået i landbrugsdrift, udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

### **Årets resultat**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Den forventede udvikling**

Der forventes et tilfredsstillende resultat for 2013.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for K. O. Nielsen A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes omkostninger, herunder af- og nedskrivninger.

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 forpligtelsernes værdi kan måles.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Indtægtskriterium**

Som indtægtskriterium anvendes faktureret omsætning af årets afsluttede salg af produkter og ydelser.

#### **Skatter**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som kortfristet gældforpligtelse i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudte skatteforpligtelser indregnes i balancen som hensatte forpligtelser. Den udskudte skatteforpligtelse er indregnet som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skatteforpligtelse er beregnet med 25%.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, tekniske anlæg og maskiner og andre anlæg, driftsmateriel og inventar er opført til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Investeringsejendomme er opført til dagsværdi. Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen og opskrivninger henføres, efter fradrag af udskudt skat via overskudsdisponeringen til reserve for dagsværdi på investeringsejendomme under egenkapitalen. Opgørelsen til dagsværdi foretages af ledelsen.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i værdiansættelsen til dagsværdi indebærer, at for hver enkelt ejendom opgøres ejendommens nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger, der herefter kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Børsnoterede værdipapirer måles til kursværdi pr. balancedagen og årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen.

#### Afledte finansielle instrumenter

Selskabet indgår aftaler om renteswaps - primært med henblik på styring af renterisici. Ved første indregning måles afledte finansielle instrumenter til kostpris. Ved efterfølgende indregning måles udestående renteswaps til dagsværdi og indregnes i balancen. Dagsværdi af sådanne instrumenter præsenteres netto som finansielle aktiver for så vidt angår instrumenter med en positiv dagsværdi og som finansielle forpligtelser for så vidt angår instrumenter med en negativ dagsværdi. Ændringer i dagsværdi af sådanne finansielle instrumenter indregnes i egenkapitalen.

**K. O. Nielsen A/S****Resultatopgørelse**

	Note	2012	2011
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.088.908</b>	<b>1.062.000</b>
Finansielle indtægter		7.673.760	1.776.000
Finansielle omkostninger		-2.805.533	-2.098.000
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>		<b>6.957.135</b>	<b>740.000</b>
Ekstraordinære indtægter		12.762.175	0
Ekstraordinære omkostninger		0	-7.051.000
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b>		<b>19.719.310</b>	<b>-6.311.000</b>
Skat af årets resultat	1	-4.841.539	1.401.000
<b>Årets resultat</b>		<b>14.877.771</b>	<b>-4.910.000</b>

## Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	2.620.666	2.619.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	59.653	0
Investeringsjendomme	4	35.826.784	35.826.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>38.507.103</b>	<b>38.445.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	1.205.000	625.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		86.739.624	75.609.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>87.944.624</b>	<b>76.234.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>126.451.727</b>	<b>114.679.000</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		12.500	13.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>12.500</b>	<b>13.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat		0	226.000
Andre tilgodehavender		1.608.930	110.000
Udskudte skatteaktiver		0	1.569.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.608.930</b>	<b>1.905.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>3.387.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.621.430</b>	<b>5.305.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>128.073.157</b>	<b>119.984.000</b>

## Balance 31. december 2012

	Note	2012	2011
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		9.970.066	9.970.000
Øvrige reserver	6	-995.743	-962.000
Overført resultat	7	43.504.180	28.626.000
<b>Egenkapital</b>		<b>52.978.503</b>	<b>38.134.000</b>
Hensættelser til udskudt skat	8	5.005.741	4.838.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.005.741</b>	<b>4.838.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.289.398	8.794.000
Gæld til banker		55.636.466	64.395.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>63.925.864</b>	<b>73.189.000</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		471.275	423.000
Gæld til banker		587.032	734.000
Selskabsskat		644.259	0
Anden gæld		4.460.483	2.666.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.163.049</b>	<b>3.823.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>70.088.913</b>	<b>77.012.000</b>
<b>Passiver</b>		<b>128.073.157</b>	<b>119.984.000</b>
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Noter

	2012	2011
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	4.673.300	0
Udskudt skatteaktiv	0	-1.569.000
Regulering udskudt skat	168.239	168.000
	<b>4.841.539</b>	<b>-1.401.000</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.618.593	3.823.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.073	18.000
Afgang i årets løb	0	-1.222.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.620.666</b>	<b>2.619.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.620.666</b>	<b>2.619.000</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	63.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>63.000</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-3.347	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-3.347</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>59.653</b>	<b>0</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	22.533.363	22.521.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	12.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.533.363</b>	<b>22.533.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	13.293.421	13.293.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>13.293.421</b>	<b>13.293.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35.826.784</b>	<b>35.826.000</b>

## Noter

2012

2011

**5. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i		Egenkapital	Resultat
			%		
L.G. Maskinudlejning ApS	Aalborg	100,00		125.000	87.133
Flex Huse A/S	Aalborg	100,00		500.000	0
Grundselskabet Flexhuse A/S	Brønderslev	100,00		500.000	-1.730
Stae Østergaard ApS	Aalborg	100,00		80.000	76.600
				<b>1.205.000</b>	<b>162.003</b>

**6. Øvrige reserver**

Saldo primo	-961.537	-917.000
Årets tilgang	-34.206	-45.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-995.743</b>	<b>-962.000</b>

**7. Overført resultat**

Saldo primo	28.626.409	33.536.000
Årets tilgang	14.877.771	-4.910.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>43.504.180</b>	<b>28.626.000</b>

**8. Hensættelser til udskudt skat**

Hensættelser til udskudt skat primo	4.837.502	4.670.000
Hensættelser til udskudt skat årets regulering	168.239	168.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>5.005.741</b>	<b>4.838.000</b>

**9. Kautions- og eventualforpligtelser**

Selskabet kautionerer for det beløb Flex Huse A/S og Grundselskabet Flex Huse A/S til enhver tid måtte blive Nørresundby Bank A/S skyldig.

Selskabet kautionerer for Stae Østergård ApS overfor Nykredit Realkredit A/S.

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 8.760.673 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør kr. 35.826.784.

Til sikkerhed for engagement med Nørresundby Bank A/S er der deponeret følgende:

Værdipapirdepot samt nom. 5.000.000 ejerantebrev i selskabets investeringsejendomme.