

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 2013
CVR-nr. 26780365

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 02-06-2014

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

Virksomheden	K. O. Nielsen A/S Tennisskoven 28 9320 Hjallerup
CVR-nr.	26780365
Stiftelsesdato	11-09-2002
Regnskabsår	01-01-2013 - 31-12-2013
Bestyrelse	Helvig Nielsen Christian Søndergaard Nielsen Knud Orla Nielsen
Direktion	Knud Orla Nielsen, Direktør
Revisor	Burholt Revision Gasværksvej 3 9300 Sæby CVR-nr.: 20833696
Kundenr.	12133

K. O. Nielsen A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 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. 31-12-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 02-06-2014

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 01-01-2013 - 31-12-2013, 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. 31-12-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 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 02-06-2014

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 2014.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K. O. Nielsen A/S for 2013 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 22%. Der forventes ikke afhændet anlægsaktiver i 2014/15.

Ekstraordinære indtægter og udgifter

Ekstraordinære indtægter og udgifter indeholder indtægter og udgifter, der ikke har ordinær karakter.

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

K. O. Nielsen A/S

Resultatopgørelse

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		1.687.821	2.092.255
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-21.000	-3.347
Resultat før finansielle poster		1.666.821	2.088.908
Finansielle indtægter		3.041.541	7.673.760
Finansielle omkostninger		-3.948.127	-2.805.533
Resultat før ekstraordinære poster		760.235	6.957.135
Ekstraordinære indtægter		9.656.828	12.762.175
Ekstraordinært resultat før skat		10.417.063	19.719.310
Skat af årets resultat	1	-2.091.244	-4.841.539
Årets resultat		8.325.819	14.877.771

Balance 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	162.647	2.620.666
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	38.653	59.653
Investeringsjendomme	4	35.903.184	35.826.784
Materielle anlægsaktiver		36.104.484	38.507.103
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	1.285.000	1.205.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		149.705.932	86.739.624
Finansielle anlægsaktiver		150.990.932	87.944.624
Anlægsaktiver		187.095.416	126.451.727
Fremstillede varer og handelsvarer		12.500	12.500
Varebeholdninger		12.500	12.500
Andre tilgodehavender		4.030.066	106.107
Periodeafgrænsningsposter		104.967	1.502.823
Tilgodehavender		4.135.033	1.608.930
Likvide beholdninger		29.392	0
Omsætningsaktiver		4.176.925	1.621.430
Aktiver		191.272.341	128.073.157

Balance 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	6	10.368.869	9.970.066
Øvrige reserver	7	-702.559	-995.743
Overført resultat	8	51.829.999	43.504.180
Egenkapital		61.996.309	52.978.503
Hensættelser til udskudt skat	9	4.554.483	5.005.741
Hensatte forpligtelser		4.554.483	5.005.741
Gæld til realkreditinstitutter		7.789.654	8.289.398
Gæld til banker		108.012.881	55.636.466
Langfristede gældsforpligtelser		115.802.535	63.925.864
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		488.750	471.275
Gæld til banker		1.835.099	587.032
Selskabsskat		652.876	644.259
Anden gæld		5.942.289	4.460.483
Kortfristede gældsforpligtelser		8.919.014	6.163.049
Gældsforpligtelser		124.721.549	70.088.913
Passiver		191.272.341	128.073.157
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	2013	2012
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.152.876	4.673.300
Regulering udskudt skat	-52.455	168.239
Regulering skat tidligere år	-9.177	0
	2.091.244	4.841.539
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.620.666	2.618.593
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.146	2.073
Afgang i årets løb	-2.462.165	0
Kostpris ultimo	162.647	2.620.666
Regnskabsmæssig værdi ultimo	162.647	2.620.666
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	63.000	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	63.000
Kostpris ultimo	63.000	63.000
Af- og nedskrivninger primo	-3.347	0
Årets afskrivninger	-21.000	-3.347
Af- og nedskrivninger ultimo	-24.347	-3.347
Regnskabsmæssig værdi ultimo	38.653	59.653
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	22.533.363	22.533.363
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	76.400	0
Kostpris ultimo	22.609.763	22.533.363
Dagsværdireguleringer primo	13.293.421	13.293.421
Dagsværdireguleringer ultimo	13.293.421	13.293.421
Regnskabsmæssig værdi ultimo	35.903.184	35.826.784

Noter

2013

2012

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

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital
L.G. Maskinudlejning ApS	Aalborg	100,00	125.000
Flex Huse A/S	Aalborg	100,00	500.000
Flex Byg Ingerslevvej ApS	Aalborg	100,00	80.000
Grundelskabet Flex Huse A/S	Brønderslev	100,00	500.000
Stae Østergård ApS	Aalborg	100,00	80.000
			1.285.000

6. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	9.970.066	9.970.066
Årets tilgang	398.803	0
Saldo ultimo	10.368.869	9.970.066

7. Øvrige reserver

Saldo primo	-995.743	-961.537
Årets tilgang	293.184	-34.206
Saldo ultimo	-702.559	-995.743

8. Overført resultat

Saldo primo	43.504.180	28.626.409
Årets tilgang	8.325.819	14.877.771
Saldo ultimo	51.829.999	43.504.180

9. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat primo	5.005.741	4.837.502
Hensættelser til udskudt skat årets regulering	-451.258	168.239
Saldo ultimo	4.554.483	5.005.741

10. Kautions- og eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for det beløb Flex Huse A/S og Grundelskabet 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.

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 8.278.404 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 35.903.184.

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

Noter

2013

2012

Værdipapirdepot samt nom. kr. 5.000.000 ejerpantebrev i selskabets investeringsejendomme.