

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 2014
CVR-nr. 26780365

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 01-06-2015

Ejvind Burholt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

K. O. Nielsen A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K. O. Nielsen A/S Tennis skoven 28 9320 Hjallerup
CVR-nr.	26780365
Stiftelsesdato	11-09-2002
Regnskabsår	01-01-2014 - 31-12-2014
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 01-01-2014 - 31-12-2014 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. 31-12-2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2014 - 31-12-2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 01-06-2015

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 01-01-2014 - 31-12-2014, 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. 31-12-2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2014 - 31-12-2014 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 01-06-2015

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 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K. O. Nielsen A/S for 2014 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.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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 2015/16.

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 nettorealisationseværdien, 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere.

Varer under fremstilling og fremstillede færdigvarer måles til fremstillingspris, der indbefatter medgået materialeforbrug og direkte lønomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for

Anvendt regnskabspraksis

værdiændringer.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

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 nominel værdi.

K. O. Nielsen A/S

Resultatopgørelse

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat		34.456.023	11.344.649
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-21.000
Resultat før finansielle poster		34.456.023	11.323.649
Finansielle indtægter		1.303.480	3.041.541
Finansielle omkostninger		-4.774.839	-3.948.127
Resultat før skat		30.984.664	10.417.063
Skat af årets resultat	1	-7.585.539	-2.091.244
Årets resultat		23.399.125	8.325.819

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	167.055	162.647
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	85.386	38.653
Investeringsjendomme	4	36.113.954	35.903.184
Materielle anlægsaktiver		36.366.395	36.104.484
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	3.908.120	1.285.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		188.308.114	149.705.932
Finansielle anlægsaktiver		192.216.234	150.990.932
Anlægsaktiver		228.582.629	187.095.416
Fremstillede varer og handelsvarer		90.931	12.500
Varebeholdninger		90.931	12.500
Andre tilgodehavender		4.538.883	4.030.066
Periodeafgrænsningsposter		0	104.967
Tilgodehavender		4.538.883	4.135.033
Likvide beholdninger		29.393	29.392
Omsætningsaktiver		4.659.207	4.176.925
Aktiver		233.241.836	191.272.341

K. O. Nielsen A/S

Balance 31. december 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	6	10.368.869	10.368.869
Øvrige reserver	7	-536.059	-702.559
Overført resultat	8	75.229.124	51.829.999
Egenkapital		85.561.934	61.996.309
Hensættelser til udskudt skat		4.702.615	4.554.483
Hensatte forpligtelser		4.702.615	4.554.483
Gæld til realkreditinstitutter		15.044.505	7.789.654
Gæld til banker		108.738.762	108.012.881
Langfristede gældsforpligtelser	9	123.783.267	115.802.535
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		745.846	488.750
Gæld til banker		1.805.627	1.835.099
Selskabsskat		1.669.414	652.876
Anden gæld		14.973.133	5.942.289
Kortfristede gældsforpligtelser		19.194.020	8.919.014
Gældsforpligtelser		142.977.287	124.721.549
Passiver		233.241.836	191.272.341
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter

	2014	2013
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	7.431.414	2.152.876
Regulering udskudt skat	148.132	-52.455
Regulering skat tidligere år	5.993	-9.177
	7.585.539	2.091.244
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	162.647	2.620.666
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.408	4.146
Afgang i årets løb	0	-2.462.165
Kostpris ultimo	167.055	162.647
Regnskabsmæssig værdi ultimo	167.055	162.647
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	63.000	63.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	84.666	0
Kostpris ultimo	147.666	63.000
Af- og nedskrivninger primo	-24.347	-3.347
Årets afskrivninger	-37.933	-21.000
Af- og nedskrivninger ultimo	-62.280	-24.347
Regnskabsmæssig værdi ultimo	85.386	38.653
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	22.609.763	22.533.363
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	210.770	76.400
Kostpris ultimo	22.820.533	22.609.763
Dagsværdireguleringer primo	13.293.421	13.293.421
Dagsværdireguleringer ultimo	13.293.421	13.293.421
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.113.954	35.903.184

Noter

2014

2013

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
Kongeegen Invest A/S	Brønderslev	100,00	2.623.120
			3.908.120

6. Reserve for opskrivninger

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

7. Øvrige reserver

Saldo primo	-702.559	-995.743
Årets tilgang	166.500	293.184
Saldo ultimo	-536.059	-702.559

8. Overført resultat

Saldo primo	51.829.999	43.504.180
Årets tilgang	23.399.125	8.325.819
Saldo ultimo	75.229.124	51.829.999

9. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.044.505	745.846	11.983.503
Gæld til banker	108.738.762		
	123.783.267	745.846	11.983.503

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.

Noter

2014

2013

11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 15.790.351 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 36.113.953.

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

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