

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 2015
CVR-nr. 26780365

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 01-06-2016

Kurt Mallin Simonsen
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 Tennisskoven 28 9320 Hjallerup
CVR-nr.	26780365
Stiftelsesdato	11-09-2002
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Helvig Nielsen Christian Søndergaard Nielsen Knud Orla Nielsen
Direktion	Knud Orla Nielsen, Direktør
Kapitalejere iht selskabsloven	K. O. Nielsen II A/S besidder mindst 5% af aktiekapitalen
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 01-01-2015 - 31-12-2015 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 01-06-2016

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 01-01-2015 - 31-12-2015, 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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 01-06-2016

Burholt Revision

CVR-nr. 20833696

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 2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for K. O. Nielsen A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

K. O. Nielsen A/S

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.030.281	1.898.473
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-37.715	-37.933
Driftsresultat		1.992.566	1.860.540
Finansielle indtægter		0	33.898.963
Finansielle omkostninger		-976.253	-4.774.839
Resultat før skat		1.016.313	30.984.664
Skat af årets resultat	1	-253.493	-7.585.539
Årets resultat		762.820	23.399.125

K. O. Nielsen A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	171.642	167.055
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	101.306	85.386
Investeringsjendomme	4	36.113.954	36.113.954
Materielle anlægsaktiver		36.386.902	36.366.395
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	3.908.120
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	188.308.114
Finansielle anlægsaktiver		0	192.216.234
Anlægsaktiver		36.386.902	228.582.629
Fremstillede varer og handelsvarer		12.500	90.931
Varebeholdninger		12.500	90.931
Andre tilgodehavender		1.769.377	4.538.883
Tilgodehavender		1.769.377	4.538.883
Likvide beholdninger		0	29.393
Omsætningsaktiver		1.781.877	4.659.207
Aktiver		38.168.779	233.241.836

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		10.368.869	10.368.869
Øvrige reserver	5	-285.909	-536.059
Overført resultat	6	762.820	75.229.124
Egenkapital		11.345.780	85.561.934
Hensættelser til udskudt skat		4.851.063	4.702.615
Hensatte forpligtelser		4.851.063	4.702.615
Gæld til realkreditinstitutter		14.154.329	15.044.505
Gæld til banker		0	108.738.762
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.154.329	123.783.267
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	820.552	745.846
Gæld til banker		1.950.450	1.805.627
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.180.537	0
Selskabsskat		0	1.669.414
Anden gæld		2.866.068	14.973.133
Kortfristede gældsforpligtelser		7.817.607	19.194.020
Gældsforpligtelser		21.971.936	142.977.287
Passiver		38.168.779	233.241.836
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

Noter

	2015	2014
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	105.045	7.431.414
Regulering udskudt skat	148.448	148.132
Regulering skat tidligere år	0	5.993
	253.493	7.585.539
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	167.055	162.647
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.587	4.408
Kostpris ultimo	171.642	167.055
Regnskabsmæssig værdi ultimo	171.642	167.055
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	147.666	63.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	53.635	84.666
Kostpris ultimo	201.301	147.666
Af- og nedskrivninger primo	-62.280	-24.347
Årets afskrivninger	-37.715	-37.933
Af- og nedskrivninger ultimo	-99.995	-62.280
Regnskabsmæssig værdi ultimo	101.306	85.386
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	22.820.533	22.609.763
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	210.770
Kostpris ultimo	22.820.533	22.820.533
Dagsværdireguleringer primo	13.293.421	13.293.421
Dagsværdireguleringer ultimo	13.293.421	13.293.421
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.113.954	36.113.954
5. Øvrige reserver		
Saldo primo	-536.059	-702.559
Årets tilgang	250.150	166.500
Saldo ultimo	-285.909	-536.059

Noter

	2015	2014
6. Overført resultat		
Saldo primo	75.229.124	51.829.999
Årets tilgang	762.820	23.399.125
Årets afgang	-75.229.124	0
Saldo ultimo	762.820	75.229.124

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.154.329	820.552	10.872.121
	14.154.329	820.552	10.872.121

8. Kautions- og eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for det beløb K. O. Nielsen II A/S, Kongeegen Invest A/S, Flex Huse A/S, Grundselskabet Flex Huse A/S, Flex Huse Sønderbro A/S og Flex Byg Ingerslev A/S til enhver tid måtte blive Nordjyske Bank A/S skyldig.

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

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 14.974.881 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 36.113.953.

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

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