



Tlf: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BJK UDVIKLING APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2011/12**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. november 2012**

---

**Børge Juul**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                 | Side  |
|-------------------------------------------------|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |       |
| Selskabsoplysninger.....                        | 2     |
| <b>Påtegninger</b>                              |       |
| Ledelsespåtegning.....                          | 3     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....        | 4-5   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |       |
| Ledelsesberetning.....                          | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012</b> |       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                   | 7-9   |
| Resultatopgørelse.....                          | 10    |
| Balance.....                                    | 11-12 |
| Noter.....                                      | 13-15 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>     | BJK Udvikling ApS<br>Rævdalstoftens 1<br>9330 Dronninglund<br><br>Hjemmeside: <a href="http://www.bjk.dk">www.bjk.dk</a><br><br>CVR-nr.: 10 68 42 93<br>Stiftet: 1. marts 1987<br>Hjemsted: Brønderslev<br>Regnskabsår: 1. juli 2011 - 30. juni 2012 |
| <b>Direktion</b>     | Børge Juul Kristensen                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Visionsvej 51<br>DK-9000 Aalborg                                                                                                                                                                       |
| <b>Pengeinstitut</b> | Dronninglund Sparekasse<br>Slotsgade 42<br>9330 Dronninglund                                                                                                                                                                                         |
| <b>Advokat</b>       | Advokatfirmaet HjulmandKaptain<br>Havnepladsen 7<br>9900 Frederikshavn                                                                                                                                                                               |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for BJK Udvikling ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 31. oktober 2012

Direktion

---

Børge Juul Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i BJK Udvikling ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for BJK Udvikling ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 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 vores revision 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.

#### **Forbehold**

##### *Grundlag for afkræftende konklusion*

Vi må tage forbehold for værdien af varebeholdninger ca. 16,3 mio. kr., værdi af andre tilgodehavender 1,5 mio. kr. samt værdi af og hæftelser for kapitalandel i associeret virksomhed grundet manglende revisionsbevis herfor. Vi ser os ikke i stand til at vurdere værdierne, og ledelsen er ikke kommet med yderligere oplysninger eller dokumentation der underbygger værdiansættelsen.

#### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsregnskabet.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i noternes afsnit omkring usikkerhed ved indregning eller måling, hvoraf det fremgår, at "Selskabets fremtidige indtjening er afhængig af færdiggørelse af udviklingsprojekter og finansiering af disse. Såfremt dette ikke måtte blive realiseret må påregnes en større nedskrivning af beholdning af projekter. Herudover er værdi af tilgodehavender behæftet med usikkerhed, ligesom der er usikkerhed for værdi af og hæftelse for associeret virksomhed."

## ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Ledelsen har ikke inden for selskabslovens tidsfrister sikret, at generalforsamling afholdes og redegjort for selskabets økonomiske stilling over for anpartshaverne og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **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.

Aalborg, den 31. oktober 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Poul Ø. Andersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været erhvervelse og udlejning af fast ejendom med anlæg for øje.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er utilfredsstillende.

Selskabets udviklingsaktiviteter har grundet finanskrisen og mangel på likviditet hertil været på et meget lavt niveau.

Selskabets fremtidige indtjening er afhængig af færdiggørelse af udviklingsprojekter og finansiering af disse. Såfremt dette ikke måtte blive realiseret må påregnes en større nedskrivning af beholdning af projekter. Herudover er værdi af tilgodehavender behæftet med usikkerhed, ligesom der er usikkerhed for værdi af og hæftelse for associeret virksomhed.

Der er usikkerhed om fremtiden og værdien af associeret virksomhed, hvor væsentlige lejere er fraflyttet, og det er ikke lykket at få finansieret udviklingsprojektet. Der er tale om et I/S, hvor der hæftes for den fulde gæld.

Selskabet ejer datterselskabet BJK Ejendomme ApS, der er i god drift. Selskabets projekter søges i samarbejde med selskabets pengeinstitut afhændet. Som følge heraf forventes det at selskabet fortsætter sin drift.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BJK Udvikling ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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, herunder afskrivninger 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 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder og associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er beregnet ud fra individuelle forretningskrav. Dagsværdien fastsættes ved en periodisk tilbagevendende vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast og vedligeholdelsesstand.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheder og associerede virksomheders underbalance.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger bestående af grunde og bygninger til videresalg måles til kostpris eller nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

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

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

|                                                       | Note | 2011/12<br>kr.    | 2010/11<br>tkr. |
|-------------------------------------------------------|------|-------------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                        |      | <b>152.916</b>    | <b>304</b>      |
| Andre driftsomkostninger.....                         |      | -42.336           | -36             |
| Af- og nedskrivninger.....                            |      | -1.233.979        | -980            |
| Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....    |      | 33.303            | -40             |
| Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver..... |      | 43.740            | -53             |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                           |      | <b>-1.046.356</b> | <b>-805</b>     |
| Resultat af kapitalandele i datter- og ass. virk..... |      | -2.679.204        | 449             |
| Andre finansielle indtægter.....                      | 1    | 130.516           | 189             |
| Andre finansielle omkostninger.....                   | 2    | -1.916.671        | -1.980          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                        |      | <b>-5.511.715</b> | <b>-2.147</b>   |
| Skat af årets resultat.....                           | 3    | -3.146.513        | 1.661           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                           |      | <b>-8.658.228</b> | <b>-486</b>     |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                |      |                   |                 |
| Anvendt af tidligere års overskud.....                |      | -8.658.228        | -486            |
| <b>I ALT</b> .....                                    |      | <b>-8.658.228</b> | <b>-486</b>     |

## BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER                                          | Note     | 2012<br>kr.       | 2011<br>tkr.  |
|--------------------------------------------------|----------|-------------------|---------------|
| Investeringsejendomme.....                       |          | 5.405.864         | 5.362         |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>4</b> | <b>5.405.864</b>  | <b>5.362</b>  |
| Kapitalandele i datter virksomheder.....         |          | 17.671.332        | 20.090        |
| Kapitalandele i associerede virksomheder.....    |          | 235.888           | 496           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>5</b> | <b>17.907.220</b> | <b>20.586</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>23.313.084</b> | <b>25.948</b> |
| Varer under fremstilling.....                    |          | 16.334.334        | 19.584        |
| <b>Varebeholdninger.....</b>                     |          | <b>16.334.334</b> | <b>19.584</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 35.256            | 20            |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 42.294            | 0             |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... |          | 500               | 0             |
| Udskudte skatteaktiver.....                      |          | 0                 | 2.501         |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 1.517.586         | 1.503         |
| Tilgodehavende selskabsskat.....                 |          | 0                 | 715           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 40.119            | 71            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>1.635.755</b>  | <b>4.810</b>  |
| <b>Likvider.....</b>                             |          | <b>1.694.388</b>  | <b>3.201</b>  |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>19.664.477</b> | <b>27.595</b> |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>42.977.561</b> | <b>53.543</b> |

## BALANCE 30. JUNI

| PASSIVER                                         | Note     | 2012<br>kr.        | 2011<br>tkr.  |
|--------------------------------------------------|----------|--------------------|---------------|
| Selskabskapital.....                             |          | 203.000            | 203           |
| Overført overskud.....                           |          | -12.585.526        | -3.927        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>6</b> | <b>-12.382.526</b> | <b>-3.724</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 0                  | 443           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>7</b> | <b>0</b>           | <b>443</b>    |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....         | 7        | 0                  | 15            |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 48.885.143         | 36.569        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder.....         |          | 93.840             | 47            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 32.812             | 10            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....           |          | 5.534.973          | 20.020        |
| Anden gæld.....                                  |          | 813.319            | 163           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>7</b> | <b>55.360.087</b>  | <b>56.824</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                    | <b>7</b> | <b>55.360.087</b>  | <b>57.267</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             | <b>7</b> | <b>42.977.561</b>  | <b>53.543</b> |
| Eventualposter mv.                               | 8        |                    |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 9        |                    |               |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 10       |                    |               |

## NOTER

|                                                   | 2011/12<br>kr.                            | 2010/11<br>tkr.                                | Note |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|------|
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                |                                           |                                                |      |
| Renteindtægter i øvrigt.....                      | 130.516                                   | 189                                            | 1    |
|                                                   | <b>130.516</b>                            | <b>189</b>                                     |      |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>             |                                           |                                                |      |
| Tilknyttede virksomheder.....                     | 229.000                                   | 728                                            | 2    |
| Renteomkostninger i øvrigt.....                   | 1.687.671                                 | 1.252                                          |      |
|                                                   | <b>1.916.671</b>                          | <b>1.980</b>                                   |      |
| <b>Skat af årets resultat</b>                     |                                           |                                                |      |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....      | 0                                         | -979                                           | 3    |
| Regulering af udskudt skat.....                   | 3.146.513                                 | -682                                           |      |
|                                                   | <b>3.146.513</b>                          | <b>-1.661</b>                                  |      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                   |                                           |                                                |      |
|                                                   |                                           | Investerings-<br>ejendomme                     | 4    |
| Kostpris 1. juli 2011.....                        |                                           | 5.315.124                                      |      |
| Kostpris 30. juni 2012.....                       |                                           | <b>5.315.124</b>                               |      |
| Årets opskrivninger .....                         |                                           | 43.740                                         |      |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2011..... |                                           | 0                                              |      |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012.....          |                                           | <b>5.405.864</b>                               |      |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                  |                                           |                                                |      |
|                                                   | Kapitalandele i<br>datter<br>virksomheder | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder | 5    |
| Kostpris 1. juli 2011.....                        | 20.882.487                                | 2.000.000                                      |      |
| Kostpris 30. juni 2012.....                       | <b>20.882.487</b>                         | <b>2.000.000</b>                               |      |
| Opskrivninger 1. juli 2011.....                   | -792.020                                  | -1.504.043                                     |      |
| Årets opskrivninger .....                         | -2.419.135                                | -260.069                                       |      |
| Opskrivninger 30. juni 2012.....                  | <b>-3.211.155</b>                         | <b>-1.764.112</b>                              |      |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012.....          | <b>17.671.332</b>                         | <b>235.888</b>                                 |      |

## NOTER

### Note

#### Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

| Virksomhed             | Egenkapital       | Resultat          | Ejerandel % |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| BJK Ejendomme ApS..... | 17.671.332        | -2.419.134        | 100         |
|                        | <b>17.671.332</b> | <b>-2.419.134</b> |             |

#### Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

| Virksomhed        | Egenkapital    | Resultat        | Ejerandel % |
|-------------------|----------------|-----------------|-------------|
| ABJ Nibe I/S..... | 471.778        | -520.138        | 50          |
|                   | <b>471.778</b> | <b>-520.138</b> |             |

#### Egenkapital

6

|                                                       | Selskabs-<br>kapital | Udlån og<br>sikkerhedsstill-<br>else | Overført<br>overskud | I alt              |
|-------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. juli 2011.....                         | 203.000              | 798.463                              | -3.927.298           | -2.925.835         |
| Ændring af egenkapital som korrektion af<br>fejl..... |                      | -798.463                             |                      | -798.463           |
| Forslag til årets resultatdisponering.....            |                      |                                      | -8.658.228           | -8.658.228         |
| <b>Egenkapital 30. juni 2012.....</b>                 | <b>203.000</b>       |                                      | <b>0-12.585.526</b>  | <b>-12.382.526</b> |

#### Langfristede gældsforpligtelser

7

|                                   | 1/7 2011<br>gæld i alt | 30/6 2012<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter... | 458.145                | 0                       | 0                  | 0                      |
|                                   | <b>458.145</b>         | <b>0</b>                | <b>0</b>           | <b>0</b>               |

#### Eventualposter mv.

8

Selskabet har kautioneret for tilknyttede selskabers gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør pr. balancedagen 94.100 tkr.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Endvidere hæfter selskabet solidarisk for nuværende samt fremtidige indeholdelser af udbytteskatter mv. for selskaber omfattet af sambeskatningen.

Udskudt skatteaktiv er beregnet til 3.938 tkr., og indregnes ikke.

#### Kontraktlige forpligtelser

Selskabet hæfter for den samlede gæld i ABJ Nibe I/S. Gælden udgør pr. 30. juni 2012 16.000 tkr.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i kapitalandel i datterselskab, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør 17.671 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 18.550 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør 21.740 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Selskabets pengeinstitut har transport i et tilgodehavende til en værdi af 1.500 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 86 tkr., som er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforeninger.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****10**

Selskabets udviklingsaktiviteter har grundet finanskrisen og mangel på likviditet hertil været på et meget lavt niveau.

Selskabets fremtidige indtjening er afhængig af færdiggørelse af udviklingsprojekter og finansiering af disse. Såfremt dette ikke måtte blive realiseret må påregnes en større nedskrivning af beholdning af projekter. Herudover er værdi af tilgodehavender behæftet med usikkerhed, ligesom der er usikkerhed for værdi af og hæftelse for associeret virksomhed.

Der er usikkerhed om fremtiden og værdien af associeret virksomhed, hvor væsentlige lejere er fraflyttet, og det er ikke lykket at få finansieret udviklingsprojektet. Der er tale om et I/S, hvor der hæftes for den fulde gæld.