



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

2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. december 2013

Børge Juul

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BJK Udvikling ApS Rævdalstoftens 1 9330 Dronninglund Hjemmeside: www.bjk.dk CVR-nr.: 10 68 42 93 Stiftet: 1. marts 1987 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. juli 2012 - 30. juni 2013
Direktion	Børge Juul Kristensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Dronninglund Sparekasse Slotsgade 42 9330 Dronninglund
Advokat	Advokatfirmaet HjulmandKaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 29. november 2013

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 2012 - 30. juni 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Vi må tage forbehold for værdien af investeringsejendomme ca. 5,4 mio. kr., varebeholdninger ca. 9,6 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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."

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 29. november 2013

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsjendommenes værdi, ca. 5,4 mio. kr., er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi samt en værdi for projektet. I den udstrækning markedsrenten og en investors rentekrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

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 bogført med ca. 9,6 mio. kr.

Herudover er værdi af andre tilgodehavender 1,5 mio. kr. behæftet med usikkerhed.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er utilfredsstillende.

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.

Et projekt er i årets løb overført til et nyetableret datterselskab, Clausens Have ApS, der efter at projektet er finansieret har påbegyndt opførelse af projektet.

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 2012/13 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell 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.

Værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen og henføres under hensyntagen til udskudt skat til "reserver for regulering til dagsværdi" under egenkapitalen.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

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.

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 acontoskatte.

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 22 %.

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.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		43.677	184.819
Personaleomkostninger.....	1	-50.000	0
Andre driftsomkostninger.....		-71.412	-1.308.218
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		0	33.303
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver.....		-30.740	43.740
DRIFTSRESULTAT.....		-108.475	-1.046.356
Resultat af kapitalandele i datter- og ass. virk.....		1.123.465	-2.679.204
Andre finansielle indtægter.....	2	1.095	130.516
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.081.232	-1.916.671
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.065.147	-5.511.715
Skat af årets resultat.....	4	48.596	-3.146.513
ÅRETS RESULTAT.....		-1.016.551	-8.658.228
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.016.551	-8.658.228
I ALT.....		-1.016.551	-8.658.228

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme.....		5.375.124	5.405.864
Materielle anlægsaktiver.....	5	5.375.124	5.405.864
Kapitalandele i datter virksomheder.....		23.535.226	17.671.332
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		155.023	235.888
Finansielle anlægsaktiver.....	6	23.690.249	17.907.220
ANLÆGSAKTIVER.....		29.065.373	23.313.084
Varer under fremstilling.....		9.569.912	16.334.334
Varebeholdninger.....		9.569.912	16.334.334
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		93.751	35.256
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		145.904	42.294
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		500	500
Andre tilgodehavender.....		1.506.688	1.517.586
Periodeafgrænsningsposter.....		29.919	40.119
Tilgodehavender.....		1.776.762	1.635.755
Likvider.....		0	1.694.388
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.346.674	19.664.477
AKTIVER.....		40.412.047	42.977.561

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Anpartskapital.....		203.000	203.000
Overført overskud.....		-13.602.077	-12.585.526
EGENKAPITAL.....	7	-13.399.077	-12.382.526
Banklån.....		44.800.000	48.130.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	44.800.000	48.130.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.205.495	755.143
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		119.547	45.703
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		7.245.813	5.534.973
Anden gæld.....		440.269	894.268
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.011.124	7.230.087
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		53.811.124	55.360.087
PASSIVER.....		40.412.047	42.977.561
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	50.000	0	
	50.000	0	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter i øvrigt.....	1.095	130.516	
	1.095	130.516	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	365.000	229.000	
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.716.232	1.687.671	
	2.081.232	1.916.671	
Skat af årets resultat			4
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-48.596	0	
Regulering af udskudt skat.....	0	3.146.513	
	-48.596	3.146.513	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2012.....		5.315.124	
Kostpris 30. juni 2013.....		5.315.124	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2012.....		90.740	
Årets værdireguleringer.....		-30.740	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2013.....		60.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013.....		5.375.124	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i datter virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. juli 2012.....	20.834.483	2.000.000
Tilgang.....	4.659.564	0
Kostpris 30. juni 2013.....	25.494.047	2.000.000
Ned- og afskrivninger 1. juli 2012.....	-3.211.155	-1.764.112
Årets nedskrivning.....	1.252.334	-80.865
Ned- og afskrivninger 30. juni 2013.....	-1.958.821	-1.844.977
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013.....	23.535.226	155.023

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
BJK Ejendomme ApS.....	18.875.662	1.202.912	100
Clausens Have ApS.....	4.659.564	0	100
	23.535.226	1.202.912	

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
ABJ Nibe I/S.....	310.047	-161.731	50
	310.047	-161.731	

Egenkapital

7

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2012.....	203.000	-12.585.526	-12.382.526
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.016.551	-1.016.551
Egenkapital 30. juni 2013.....	203.000	-13.602.077	-13.399.077

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					8
	1/7 2012 gæld i alt	30/6 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	48.130.000	44.800.000	0	44.800.000	
	48.130.000	44.800.000	0	44.800.000	
Eventualposter mv.					9
Selskabet har kautioneret for tilknyttede selskabers gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør pr. balancedagen 56.478 tkr.					
Udskudt skatteaktiv er beregnet til 3.987 tkr., og indregnes ikke.					
Selskabet hæfter for den samlede gæld i ABJ Nibe I/S. Gælden udgør pr. 30. juni 2013 16.168 tkr.					
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					10
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i kapitalandel i datterselskaber, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 23.535 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 16.050 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 14.945 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 36 tkr., som er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforeninger.					
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					11
Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi samt en værdi for projektet. I den udstrækning markedsrenten og en investors rentekrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.					
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 bogført med ca. 9,6 mio. kr.					
Herudover er værdi af andre tilgodehavender 1,5 mio. kr. behæftet med usikkerhed.					
Der er endvidere usikkerhed om fremtiden og værdien af associeret virksomhed, hvor væsentlige lejere er fraflyttet, og hvor det ikke er lykket at få finansieret udviklingsprojektet. Der er tale om et I/S, hvor der hæftes for den fulde gæld.					