



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**

**2013/14**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. januar 2015

---

**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 2013 - 30. juni 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-17

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BJK Udvikling ApS Rævdalstoftens 1 9330 Dronninglund
	Hjemmeside: <a href="http://www.bjk.dk">www.bjk.dk</a>
	CVR-nr.: 10 68 42 93
	Stiftet: 1. marts 1987
	Hjemsted: Brønderslev
	Regnskabsår: 1. juli 2013 - 30. juni 2014
<b>Direktion</b>	Børge Juul
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Dronninglund Sparekasse Slotsgade 42 9330 Dronninglund

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dronninglund, den 9. januar 2015

Direktion

---

Børge Juul

## 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 2013 - 30. juni 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 med forbehold.

#### **Forbehold**

##### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Vi må tage forbehold for værdien af varebeholdninger ca. 8,1 mio. kr. samt værdi af hæftelser for kapitalandel i associeret virksomhed grundet manglende revisionsbevis herfor. Vi ser os ikke i stand til at vurdere værdierne/forpligtelserne, og ledelsen er ikke kommet med yderligere oplysninger eller dokumentation der underbygger værdiansættelsen. Endvidere må vi tage forbehold for værdien af kapitalandele i dattervirksomheder, der i balancen er optaget til 15,2 mio. kr.

Som følge af afkræftende konklusion i revisionspåtegningen i datterselskabet Clausens Have ApS er værdien af kapitalandele i dattervirksomheder efter vores opfattelse optaget 4,8 mio. kr. for højt. Efter indregning af skatteeffekten heraf er årets resultat og egenkapital opgjort til 4,8 mio. kr. for højt.

#### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningen, afsnit 5, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da der endnu ikke er opnået endeligt tilsagn om forlængelse af de nuværende kreditfaciliteter. Ledelsen bedømmer, at kreditterne vil blive forlænget og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

### 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 9. januar 2015

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

Ejendommens værdi ca. 2,6 mio. kr. er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi samt en værdi for projektet. I den udstrækning markedrenten 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 der påregnes en større nedskrivning af beholdning af projekter bogført med ca. 8,1 mio. kr.

Der er usikkerhed om værdi af kapitalandele i øvrigt, idet disse dattervirksomheder besidder investeringsejendomme hvor ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedrenten og en investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig og dermed værdien af disse dattervirksomheder i BJK Udvikling ApS.

Der er endvidere usikkerhed om fremtiden og værdien af associeret virksomhed, hvor væsentlige lejere er fraflyttet, og hvor det ikke er lykkedes 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.

Selskabets projekter søges i samarbejde med selskabets pengeinstitut afhændet. Som følge heraf forventes det, at selskabet fortsætter sin drift.

Selskabet ejer datterselskabet BJK Ejendomme ApS, der er i god 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 ejendomme. Ejendommene er ikke færdiggjort, og der er usikkerhed om den fremtidige udlejningssituation og afhændelsesmuligheder.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

### Særlige risici

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Der er ført en række forhandlinger med långivere. Der er endnu ikke givet endeligt tilsagn, men det forventes, at den nødvendige likviditet bliver stillet til rådighed. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BJK Udvikling ApS for 2013/14 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 fraga 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Vareforbrug

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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 anskaffelsværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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 måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris.

### 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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-1.473.893</b>	<b>43.677</b>
Personaleomkostninger.....	1	0	-50.000
Andre driftsomkostninger.....		-98	-71.412
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.775.124	-30.740
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-4.249.115</b>	<b>-108.475</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og ass. virk.....		-4.515.996	1.123.465
Andre finansielle indtægter.....	2	90	1.095
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.258.894	-2.081.232
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-11.023.915</b>	<b>-1.065.147</b>
Skat af årets resultat.....	4	8.013	48.596
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-11.015.902</b>	<b>-1.016.551</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-11.015.902	-1.016.551
<b>I ALT.....</b>		<b>-11.015.902</b>	<b>-1.016.551</b>

**BALANCE 30. JUNI**

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme.....		2.600.000	5.375.124
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>2.600.000</b>	<b>5.375.124</b>
Kapitalandele i datter virksomheder.....		15.222.827	23.535.226
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	155.023
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>15.222.827</b>	<b>23.690.249</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.822.827</b>	<b>29.065.373</b>
Varer under fremstilling.....		8.079.005	9.569.912
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>8.079.005</b>	<b>9.569.912</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		4.365.000	93.750
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	145.904
Andre tilgodehavender.....		605.327	1.507.188
Periodeafgrænsningsposter.....		18.653	29.919
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.988.980</b>	<b>1.776.761</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>13.067.985</b>	<b>11.346.673</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>30.890.812</b>	<b>40.412.046</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b> kr.	<b>2013</b> kr.
Anpartskapital.....		203.000	203.000
Overført overskud.....		-24.617.979	-13.602.077
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8</b>	<b>-24.414.979</b>	<b>-13.399.077</b>
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		48.574	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>48.574</b>	<b>0</b>
Banklån.....		45.625.000	44.800.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9</b>	<b>45.625.000</b>	<b>44.800.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		2.916.172	1.205.495
Modtagne forudbetalinger vedr. igangværende arbejder.....	7	533.915	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		448.371	119.546
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.270.890	7.245.813
Anden gæld.....		462.869	440.269
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.632.217</b>	<b>9.011.123</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>55.257.217</b>	<b>53.811.123</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>30.890.812</b>	<b>40.412.046</b>
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Usikkerhed ved going concern	12		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	13		

## NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	0	50.000	
	<b>0</b>	<b>50.000</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	90	1.095	
	<b>90</b>	<b>1.095</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	353.000	365.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.905.894	1.716.232	
	<b>2.258.894</b>	<b>2.081.232</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-8.013	-48.596	
	<b>-8.013</b>	<b>-48.596</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2013.....		4.350.357	
Kostpris 30. juni 2014.....		<b>4.350.357</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2013.....		1.024.767	
Årets værdireguleringer.....		-2.775.124	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2014.....		<b>-1.750.357</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014.....		<b>2.600.000</b>	

## NOTER

Note

## Finansielle anlægsaktiver

6

	Kapitalandele i datter virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris 1. juli 2013.....	25.542.051	2.000.000
Kostpris 30. juni 2014.....	25.542.051	2.000.000
Opskrivninger 1. juli 2013.....	-2.006.825	-1.844.977
Udloddet resultat .....	-4.000.000	0
Årets opskrivninger .....	-4.312.399	-203.597
Opskrivninger 30. juni 2014.....	-10.319.224	-2.048.574
<b>Saldo ultimo.....</b>	<b>15.222.827</b>	<b>-48.574</b>
Underbalance, hensatte forpligtelser.....	0	48.574
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014.....</b>	<b>15.222.827</b>	<b>0</b>

## Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
BJK Ejendomme ApS, Brønderslev.....	10.421.852	-4.453.810	100 %
Clausens Have ApS, Brønderslev.....	4.800.975	141.411	100 %

## Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
ABJ Nibe I/S, Brønderslev.....	-97.148	-407.195	50 %

	2014 kr.	2013 kr.
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Salgsværdi af periodens uafsluttede produktion.....	4.024.941	0
Acontofaktureringer.....	-4.558.856	0
<b>Igangværende arbejder for fremmed regning, netto.....</b>	<b>-533.915</b>	<b>0</b>
Der indregnes således:		
Igangværende arbejder for fremmed regning (passiver).....	-533.915	0
	<b>-533.915</b>	<b>0</b>

7

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2013.....	203.000	-13.602.077	-13.399.077
Forslag til årets resultatdisponering.....		-11.015.902	-11.015.902
<b>Egenkapital 30. juni 2014.....</b>	<b>203.000</b>	<b>-24.617.979</b>	<b>-24.414.979</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>
--	----------

	1/7 2013 gæld i alt	30/6 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	44.800.000	45.625.000	0	0
	<b>44.800.000</b>	<b>45.625.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>10</b>
---------------------------	-----------

Selskabet har kautioneret for tilknyttede selskabers gæld til kreditinstitutter. Gælden udgør pr. balancedagen 80.161 tkr.

Udskudt skatteaktiv er beregnet til 5.389 tkr., og indregnes ikke.

Selskabet hæfter for den samlede gæld i ABJ Nibe I/S. Gælden udgør pr. 30. juni 2014 16.642 tkr.

### *Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for BJK Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>11</b>
--	-----------

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der givet pant i kapitalandel i datterselskaber, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 15.223 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 17.305 tkr., der giver pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 2.600 tkr. samt i varer under fremstilling, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 8.079 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Selskabets pengeinstitut har transport i et tilgodehavende til en værdi af 1.500 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi udgør 0 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 36 tkr., som er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforeninger.

## NOTER

## Note

**Usikkerhed ved going concern**

12

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Der er ført en række forhandlinger med långivere. Der er endnu ikke givet endeligt tilsagn, men det forventes, at den nødvendige likviditet bliver stillet til rådighed. Årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

13

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. 8 mio. kr.

Der er usikkerhed om værdi af kapitalandele i øvrigt, idet disse dattervirksomheder besidder investeringsejendomme hvor ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten og en investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig og dermed værdien af disse dattervirksomheder i BJK Udvikling ApS.

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