



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 EJENDOMME APS

ÅRSRAPPORT

2011/12

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

Børge Juul

CVR-NR. 32 27 14 48

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	BJK Ejendomme ApS Rævdalstoftens 1 9330 Dronninglund Hjemmeside: www.bjk.dk CVR-nr.: 32 27 14 48 Stiftet: 25. juni 2009 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. juli 2011 - 30. juni 2012
Direktion	Børge Juul
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 DK-9000 Aalborg
Pengeinstitut	Dronninglund Sparekasse Slotsgade 42 9330 Dronninglund
Advokat	Advokatfirmaet Hjulmand & Kaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i BJK Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for BJK Ejendomme 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.

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. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabslovens selskabets

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 er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er tilfredsstillende. Selskabets ordinære drift er forløbet efter planen med et positivt resultat.

Der er solgt tre ejendomme efter status som er nedskrevet til salgsværdi.

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 Ejendomme 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 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 25 %.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 kr.	2010/11 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.713.506	3.900
Personaleomkostninger.....	1	-228.115	-120
Af- og nedskrivninger.....		-295	-423
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-3.691.311	0
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		-1.885	91
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver.....		-85.300	-18
DRIFTSRESULTAT		-293.400	3.430
Andre finansielle indtægter.....	2	234.933	654
Andre finansielle omkostninger.....	3	-3.047.572	-3.480
RESULTAT FØR SKAT		-3.106.039	604
Skat af årets resultat.....	4	686.905	-25
ÅRETS RESULTAT		-2.419.134	579
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.419.134	579
I ALT		-2.419.134	579

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Investeringsejendomme.....		69.495.951	73.445
Materielle anlægsaktiver.....	5	69.495.951	73.445
ANLÆGSAKTIVER.....		69.495.951	73.445
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		431.210	197
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.486.795	16.187
Andre tilgodehavender.....		118.527	7.204
Periodeafgrænsningsposter.....		48.126	152
Tilgodehavender.....		3.084.658	23.740
Likvider.....		1.750.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.834.658	23.740
AKTIVER.....		74.330.609	97.185

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Selskabskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		17.546.332	19.965
EGENKAPITAL.....	6	17.671.332	20.090
Hensættelse til udskudt skat.....		2.289.875	2.766
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.289.875	2.766
Gæld til realkreditinstitutter.....		31.363.867	20.608
Banklån.....		20.200.000	50.382
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	51.563.867	70.990
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	880.271	912
Gæld til pengeinstitutter.....		259.939	682
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		588.250	674
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		85.617	118
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		117.378	175
Selskabsskat.....		71.450	282
Anden gæld.....		764.789	491
Periodeafgrænsningsposter.....		37.841	5
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.805.535	3.339
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		54.369.402	74.329
PASSIVER.....		74.330.609	97.185
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 tkr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	197.553	81	
Pensioner.....	31.110	31	
Omkostninger til social sikring.....	-548	8	
	228.115	120	
 Andre finansielle indtægter			 2
Tilknyttede virksomheder.....	43.000	500	
Renteindtægter i øvrigt.....	191.933	154	
	234.933	654	
 Andre finansielle omkostninger			 3
Tilknyttede virksomheder.....	0	9	
Renteomkostninger i øvrigt.....	3.047.572	3.471	
	3.047.572	3.480	
 Skat af årets resultat			 4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	71.450	0	
Regulering af udskudt skat.....	-758.355	25	
	-686.905	25	
 Materielle anlægsaktiver			 5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2011.....		74.953.463	
Tilgang.....		1.577.850	
Afgang.....		-1.750.000	
Kostpris 30. juni 2012.....		74.781.313	
Årets opskrivninger.....		-3.776.612	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2011.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012.....		69.495.951	

NOTER

	Note
Egenkapital	6

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2011.....	125.000	19.965.466	20.090.466
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.419.134	-2.419.134
Egenkapital 30. juni 2012.....	125.000	17.546.332	17.671.332

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser	7
--	----------

	1/7 2011 gæld i alt	30/6 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	21.519.883	32.244.138	880.271	27.251.467
Banklån.....	50.382.456	20.200.000	0	0
	71.902.339	52.444.138	880.271	27.251.467

Eventualposter mv.	8
---------------------------	----------

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter. De tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter udgør pr. balancedagen 92.408 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 sambeskatning.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.244 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør 69.496 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 39.450 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør 35.010 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 285 tkr., som er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforeninger.