



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**

**2012/13**

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

---

**Børge Juul**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2012 - 30. juni 2013</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BJK Ejendomme ApS Rævdalstoftens 1 9330 Dronninglund  Hjemmeside: <a href="http://www.bjk.dk">www.bjk.dk</a>  CVR-nr.: 32 27 14 48 Stiftet: 25. juni 2009 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. juli 2012 - 30. juni 2013
<b>Direktion</b>	Børge Juul
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Dronninglund Sparekasse Slotsgade 42 9330 Dronninglund
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Hjulmand & Kaptain Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 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

## 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 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.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 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.

### **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 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### 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.

### 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.

## 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.

### 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 22 %.

## 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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

### 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	2012/13 kr.	2011/12 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.756.684</b>	<b>3.712.819</b>
Personaleomkostninger.....	1	-154.537	-196.437
Andre driftsomkostninger.....		-179.106	-31.286
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-420.000	-3.691.311
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		164.045	-1.885
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver.....		94.050	-85.300
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.261.136</b>	<b>-293.400</b>
Andre finansielle indtægter.....		205.016	242.160
Andre finansielle omkostninger.....		-1.274.429	-3.054.799
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.191.723</b>	<b>-3.106.039</b>
Skat af årets resultat.....	2	12.607	686.905
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.204.330</b>	<b>-2.419.134</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.000.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.795.670	-2.419.134
<b>I ALT</b> .....		<b>1.204.330</b>	<b>-2.419.134</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme.....		49.070.000	69.495.951
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>49.070.000</b>	<b>69.495.951</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>49.070.000</b>	<b>69.495.951</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		151.691	431.210
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.954.053	2.486.795
Andre tilgodehavender.....		420.067	118.527
Periodeafgrænsningsposter.....		44.053	48.126
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.569.864</b>	<b>3.084.658</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>316.134</b>	<b>1.750.000</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.885.998</b>	<b>4.834.658</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>53.955.998</b>	<b>74.330.609</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		14.750.662	17.546.332
Forslag til udbytte.....		4.000.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>18.875.662</b>	<b>17.671.332</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.277.268	2.289.875
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.277.268</b>	<b>2.289.875</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		20.219.431	31.363.867
Banklån.....		10.450.000	20.200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>30.669.431</b>	<b>51.563.867</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	655.109	880.271
Gæld til pengeinstitutter.....		322.084	259.939
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		51.421	85.617
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.995	117.378
Selskabsskat.....		0	71.450
Anden gæld.....		1.079.611	1.353.039
Periodeafgrænsningsposter.....		16.417	37.841
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.133.637</b>	<b>2.805.535</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>32.803.068</b>	<b>54.369.402</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>53.955.998</b>	<b>74.330.609</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Løn og gager.....	117.608	164.668		
Pensioner.....	33.924	31.110		
Omkostninger til social sikring.....	953	0		
Andre personaleomkostninger.....	2.052	659		
	<b>154.537</b>	<b>196.437</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	71.450		
Regulering af udskudt skat.....	262.178	-758.355		
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	-274.785	0		
	<b>-12.607</b>	<b>-686.905</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. juli 2012.....		74.781.312		
Afgang.....		-22.309.102		
<b>Kostpris 30. juni 2013.....</b>		<b>52.472.210</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2012.....		-5.285.362		
Årets værdireguleringer.....		-325.950		
Værdireguleringer solgte aktiver.....		2.209.102		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2013.....</b>		<b>-3.402.210</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013.....</b>		<b>49.070.000</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2012.....	125.000	17.546.332	0	17.671.332
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.795.670	4.000.000	1.204.330
<b>Egenkapital 30. juni 2013.....</b>	<b>125.000</b>	<b>14.750.662</b>	<b>4.000.000</b>	<b>18.875.662</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

**NOTER**
**Note**
**Langfristede gældsforpligtelser**
**5**

	1/7 2012 gæld i alt	30/6 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	32.244.138	20.874.540	655.109	17.055.661
Banklån.....	20.200.000	10.450.000	0	0
	<b>52.444.138</b>	<b>31.324.540</b>	<b>655.109</b>	<b>17.055.661</b>

**Eventualposter mv.**
**6**

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter. De tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter udgør pr. balancedagen 92.027 tkr.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Til byfornyelsesprojekt er der tinglyst gæld til Nykredit på nom. 4.339 tkr., hvorpå det offentlige betaler renter og afdrag.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.875 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 49.070 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 39.450 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2013 udgør 35.650 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 125 tkr., som er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforeninger.