



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

2013/14

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

Børge Juul

CVR-NR. 32 27 14 48

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	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 2013 - 30. juni 2014
Direktion	Børge Juul
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 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 2013 - 30. juni 2014 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 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 Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for BJK Ejendomme 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.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten og en investors rentekrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling er ikke tilfredsstillende. Ultimo regnskabsåret er en lejer fraflyttet en af selskabets større ejendomme. Det er endnu ikke lykkedes at finde en ny lejer til ejendommen, men det forventes dog, at lejemålet kan genudlejes til en væsentlig lavere husleje.

Den forventede nedgang i huslejeindtægter har medført en nedsættelse af den beregnede kapitalværdi af ejendommene, og værdireguleringen er udgiftsført med ca. 7,5 mio. kr.

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.

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 Ejendomme 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.

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.

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.

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 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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.764.288	2.756.684
Personaleomkostninger.....	1	-86.636	-154.537
Andre driftsomkostninger.....		0	-179.106
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-7.521.000	-420.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd.....		8.537	164.045
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver.....		0	94.050
DRIFTSRESULTAT		-4.834.811	2.261.136
Andre finansielle indtægter.....		165.113	205.016
Andre finansielle omkostninger.....		-1.114.372	-1.274.429
RESULTAT FØR SKAT		-5.784.070	1.191.723
Skat af årets resultat.....	2	1.330.260	12.607
ÅRETS RESULTAT		-4.453.810	1.204.330
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.500.000	4.000.000
Anvendt af tidligere års overskud.....		-5.953.810	-2.795.670
I ALT		-4.453.810	1.204.330

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme.....		41.550.000	49.070.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	41.550.000	49.070.000
ANLÆGSAKTIVER.....		41.550.000	49.070.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		251.238	151.691
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.961.838	3.954.053
Andre tilgodehavender.....		140.112	420.067
Periodeafgrænsningsposter.....		37.994	44.053
Tilgodehavender.....		2.391.182	4.569.864
Likvider.....		0	316.134
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.391.182	4.885.998
AKTIVER.....		43.941.182	53.955.998
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		8.796.852	14.750.662
Forslag til udbytte.....		1.500.000	4.000.000
EGENKAPITAL.....	4	10.421.852	18.875.662
Hensættelse til udskudt skat.....		973.726	2.277.268
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		973.726	2.277.268
Gæld til realkreditinstitutter.....		19.493.069	20.219.431
Banklån.....		10.940.000	10.450.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	30.433.069	30.669.431
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	697.409	655.109
Gæld til pengeinstitutter.....		32.510	322.084
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	51.421
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	8.995
Anden gæld.....		1.236.856	1.079.611
Periodeafgrænsningsposter.....		145.760	16.417
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.112.535	2.133.637
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		32.545.604	32.803.068
PASSIVER.....		43.941.182	53.955.998
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2013/14 kr.	2012/13 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Løn og gager.....	47.113	117.608		
Pensioner.....	35.629	33.924		
Omkostninger til social sikring.....	1.098	953		
Andre personaleomkostninger.....	2.796	2.052		
	86.636	154.537		
Skat af årets resultat			2	
Regulering af udskudt skat.....	-1.330.260	262.178		
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	-274.785		
	-1.330.260	-12.607		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. juli 2013.....		52.472.210		
Tilgang.....		1.000		
Kostpris 30. juni 2014.....		52.473.210		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2013.....		-3.402.210		
Årets værdireguleringer.....		-7.521.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2014.....		-10.923.210		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2014.....		41.550.000		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2013.....	125.000	14.750.662	4.000.000	18.875.662
Betalt udbytte.....			-4.000.000	-4.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-5.953.810	1.500.000	-4.453.810
Egenkapital 30. juni 2014.....	125.000	8.796.852	1.500.000	10.421.852
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/7 2013 gæld i alt	30/6 2014 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	20.874.540	20.190.478	697.409	16.298.086
Banklån.....	10.450.000	10.940.000	0	0
	31.324.540	31.130.478	697.409	16.298.086

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter. De tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitutter udgør pr. balancedagen 117.730 tkr.

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

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.190 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 41.550 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 39.450 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 26.570 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.

Usikkerhed ved going concern

8

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

9

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten og en investors rentekrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.