Tlf: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Sofiendalsvej 11, Box 7030
9200 Aalborg SV
CVR-nr. 20 22 26 70

BJK Udvikling ApS

Årsrapport

2009/10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2010

_____

Dirigent

CVR-NR. 10 68 42 93

INDHOLDSFORTEGNELSE

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4
Den uafhængige revisors påtegning 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 12
Balance 13
Noter 15

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	BJK Udvikling ApS Rævdalstoften 1 9330 Dronninglund	
	CVR-nr.:	10684293
	Stiftet:	1. marts 1987
	Hjemsted:	Brønderslev
	Regnskabsår:	1. juli 2009 - 30. juni 2010
	Hjemmeside:	www.bjk.dk
	Telefon:	9884 2022
	Fax:	9884 2015
Direktion	Børge Juul	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Sofiendalsvej 11, Box 7030 9200 Aalborg SV	
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 2009 - 30. juni 2010 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 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 10. november 2010

Direktion:

_____

Børge Juul

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til anpartshaveren i BJK Udvikling ApS

Vi har revideret årsregnskabet for BJK Udvikling ApS for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen
Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

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 2010 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet
Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på omtalen i ledelsesberetningens 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 samt skatteaktiv på 1,9 mio. Herudover er værdi af tilgodehavender behæftet med usikkerhed."

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 aktionærerne og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Aalborg, den 10. november 2010

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Poul Ø. Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet
Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været erhvervelse og udlejning af fast ejendom med anlæg for øje.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultat og økonomiske udvikling er utilfredsstillende. Selskabets udviklingsaktiviteter har grundet finanskrisen og mangel på likviditet hertil været på et meget lavet 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 samt skatteaktiv på 1,9 mio. Herudover er værdi af tilgodehavender behæftet med usikkerhed.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsklasse

Årsrapporten for BJK Udvikling ApS for 1. juli 2009 - 30. juni 2010 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående tilvalg fra klasse C: Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes efter equity-princippet

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 eller 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.

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 valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dags-værdi primo med tillæg af forbedringer.

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger
Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder
I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de tilknyttede 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 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 i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

BJK Udvikling ApS er sambeskattet med en dansk virksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen og henføres under hensyntagen til udskudt skat til "Reserve for regulering til dagsværdi" under egenkapital, Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandel i tilknyttede og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed 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 dattervirksomhedens underbalance.

Varebeholdninger
Varebeholdninger bestående af grunde og bygninger til videresalg måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, 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.

Udbytte
Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

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 25%.

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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtaget indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2009/10 kr.	2008/09 tkr.
BRUTTORESULTAT		**501.877**	**1.797**
Personaleomkostninger	1	0	-297
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		15.246	-17
DRIFTSRESULTAT		**517.123**	**1.483**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-2.094.896	-946
Andre finansielle indtægter		364.940	235
Andre finansielle omkostninger		-1.191.822	-20.556
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT		**-2.404.655**	**-19.784**
Skat af ordinært resultat	2	-1.635.202	3.786
ÅRETS RESULTAT		**-4.039.857**	**-15.998**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	-38.513	-5.801
Overført resultat	-4.001.344	-10.197
I ALT	**-4.039.857**	**-15.998**

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Grunde og bygninger		5.368.327	5.290
Materielle anlægsaktiver	3	**5.368.327**	**5.290**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.511.021	860
Kapitalandele i associerede virksomheder		676.443	1.422
Andre tilgodehavender		10.200	9
Finansielle anlægsaktiver		**20.197.664**	**2.291**
ANLÆGSAKTIVER		**25.565.991**	**7.581**
Fremstillede varer og handelsvarer		26.679.752	26.389
Varebeholdninger		**26.679.752**	**26.389**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.903	8
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.419
Andre tilgodehavender		1.503.430	2.177
Tilgodehavende skat		1.862.251	3.622
Periodeafgrænsningsposter		71.788	49
Tilgodehavender		**3.446.372**	**7.275**
Likvide beholdninger		**507.018**	**495**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**30.633.142**	**34.159**
AKTIVER		**56.199.133**	**41.740**

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Anpartskapital		203.000	203
Øvrige lovpligtige reserver		798.463	837
Overført resultat		-4.240.069	-239
EGENKAPITAL	4	**-3.238.606**	**801**
Gæld til realkreditinstitutter		2.428.683	2.510
Anden gæld		99.850	113
Langfristede gældsforpligtelser		**2.528.533**	**2.623**
Kortfristet del af langfristet gæld		13.526	12
Gæld til pengeinstitutter		37.556.598	34.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.937	78
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.193.039	3.968
Anden gæld		88.756	245
Periodeafgrænsningsposter		7.350	6
Kortfristede gældsforpligtelser		**56.909.206**	**38.316**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**59.437.739**	**40.939**
PASSIVER		**56.199.133**	**41.740**
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

1. Personaleomkostninger

	2009/10 kr.	2008/09 tkr.
Løn og gager	0	274
Pensioner	0	14
Andre omkostninger til social sikring	0	4
Øvrige personaleomkostninger	0	5
Personaleomkostninger	**0**	**297**

2. Skat af ordinært resultat

	2009/10 kr.	2008/09 tkr.
Årets regulering af udskudt skat	1.635.202	-3.786
Skat af ordinært resultat	**1.635.202**	**-3.786**

3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris, primo	5.138.750
Tilgang	129.727
Kostpris, ultimo	**5.268.477**
Opskrivninger, primo	151.202
Årets opskrivning	-51.352
Opskrivninger, ultimo	**99.850**
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	**5.368.327**

4. Egenkapital

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital, primo	203.000	836.975	-238.724	801.251
Årets resultat	0	-38.512	-4.001.345	-4.039.857
Egenkapital, ultimo	**203.000**	**798.463**	**-4.240.069**	**-3.238.606**

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

NOTER

5. Eventualposter mv.
Selskabet har kautioneret for tilknyttede selskabers gæld kreditinstituttet udgør pr. balancedagen 37.050 tkr.

Udskillelse af ejendomme til nyt datterselskab BJK Ejendomme ApS, er ikke endelig færdig ekspederet, hvorfor der fortsat er hæftelse for gæld i dette selskab.

Selskabet hæfter for den samlede gæld i ABJ Nibe I/S. Gælden udgør pr. 30. juni 2010 15.185 tkr.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.964 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2010 udgør 7.361 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2010 udgør 74.400 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 165 tkr., som er deponeret til sikkerhed for gæld til ejerforeninger.

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret og signeret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamlingen eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 1. december 2010