

Ajcon Ejendomme A/S

Hjulmagervej 8N

7100 Vejle

CVR-nr. 11987079

Årsrapport for 2023

35. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 16-04-2024

Michael Skovgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ajcon Ejendomme A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Ajcon Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15-03-2024

Direktion

Anna-Else Reisenhus

Bestyrelse

Børge Madsen
Formand

Anna-Else Reisenhus
Medlem

Michael R. Skovgaard
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ajcon Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ajcon Ejendomme A/S for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 15-03-2024

LP Revision & rådgivning

CVR-nr. 16368342

Leon Pinholt
Statsautoriseret revisor
mne10726

Ajcon Ejendomme A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ajcon Ejendomme A/S Hjulmagervej 8N 7100 Vejle
Telefon	75 85 84 66
CVR-nr.	11987079
Stiftelsesdato	01-03-1988
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Bestyrelse	Børge Madsen Anna-Else Reisenhus Michael R. Skovgaard
Direktion	Anna-Else Reisenhus
Revisor	LP Revision & rådgivning Mylius Erichsensvej 3 7100 Vejle
CVR-nr.	16368342

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i erhvervsjord med kapitalgevinst for øje.

Særlige forhold

Selskabet har omklassificeret erhvervsgrund fra varebeholdning under omsætningsaktiver til investeringsejendom under anlægsaktiver, hvilket er begrundet i det forhold at erhvervsgrunden i dag anses for en investering med langsigtede kapitalgevinster for øje.

Erhvervsgrunden er i årsregnskabet for 2022 optaget til kostpris t.kr. 23.350.

I årsregnskabet for 2023 er erhvervsgrunden optaget til markedsværdi t.kr. 46.680.
Markedsværdien er målt til erhvervsgrundens værdi jfr. seneste offentlige vurdering.

Dagsværdiregulering udgør i 2023, t.kr. 23.330 før skat og t.kr. 18.197 efter skat.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 18.087.794, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 51.427.478, og en egenkapital på kr. 41.046.208.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har udover ovenævnte ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ajcon Ejendomme A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C-mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af jordareal/grund indregnes i resultatopgørelsen, såfremt salg- og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Omkostninger investeringsgrund

Omkostninger investeringsgrund omfatter omfatter kostpris for frasolgt areal, der er medgået til at opnå årets nettoomsætning samt omkostninger i form af ejendomsskatter m.m.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt til gennemførelse af salg af grundareal, herunder indregnes omkostninger til annoncer og reklame m.m.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder ekstern administrativ assistance, kontorlokaler, kontoromkostninger og lignende omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Investeringsjendom - grund

Investeringsjendommen omfatter investering i grund med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendommen indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendommen måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes den seneste offentlige vurdering med mindre der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige grunde, såfremt indgår disse som element i grundlag for vurderingen af grundens dagsværdi.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelsen måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		19.686	17.908
Omkostninger investeringsejendom - grund		-335.996	-302.845
Administrationsomkostninger		-43.300	-64.599
Bruttoresultat		-359.610	-349.536
Dagsværdiregulering af investeringsejendom - grund		23.329.750	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		311.669	203.182
Finansielle omkostninger	1	-92.329	-90.200
Resultat før skat		23.189.480	-236.554
Skat af årets resultat	2	-5.101.686	52.042
Årets resultat		18.087.794	-184.512
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		18.087.794	-184.512
Resultatdisponering		18.087.794	-184.512

Ajcon Ejendomme A/S

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendom - grund	3	46.680.000	23.350.251
Materielle anlægsaktiver		46.680.000	23.350.251
Anlægsaktiver		46.680.000	23.350.251
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.674.874	5.971.856
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		30.859	52.042
Andre tilgodehavender		41.745	37.015
Tilgodehavender		4.747.478	6.060.913
Omsætningsaktiver		4.747.478	6.060.913
Aktiver		51.427.478	29.411.164

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført resultat		39.046.208	20.958.414
Egenkapital		41.046.208	22.958.414
Hensættelser til udskudt skat	4	5.132.545	0
Hensatte forpligtelser		5.132.545	0
Gæld til realkreditinstitutter		4.312.792	5.201.607
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.312.792	5.201.607
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		920.933	919.034
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	317.109
Anden gæld		15.000	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		935.933	1.251.143
Gældsforpligtelser		5.248.725	6.452.750
Passiver		51.427.478	29.411.164
Usædvanlige forhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Ajcon Ejendomme A/S

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2023	2.000.000	20.958.414	22.958.414
Årets resultat		18.087.794	18.087.794
Egenkapital 31-12-2023	2.000.000	39.046.208	41.046.208

Noter

	2023	2022
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	9.719	3.903
Andre finansielle omkostninger	82.610	86.297
	92.329	90.200
2. Skat af årets resultat		
Selskabsskat	-30.859	-52.042
Regulering udskudt skat	5.132.545	0
	5.101.686	-52.042
3. Investeringsejendom - grund		
Kostpris primo	23.350.250	23.350.251
Kostpris ultimo	23.350.250	23.350.251
Årets reguleringer	23.329.750	0
Dagsværdireguleringer ultimo	23.329.750	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	46.680.000	23.350.251
4. Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat	5.132.545	0
Saldo ultimo	5.132.545	0

Udskudt skat relaterer sig til investeringsejendom - grund.

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkredit	4.312.792	920.933	697.436
	4.312.792	920.933	697.436

Kursværdi pr. 31-12-2023 for gæld til realkredit udgør t.kr. 4.954.

6. Særlige forhold

Selskabet har omklassificeret erhvervsgrund fra varebeholdning under omsætningsaktiver til investeringsejendom under anlægsaktiver, hvilket er begrundet i det forhold at erhvervsgrunden i dag anses for en investering med langsigtede kapitalgevinster for øje.

Erhvervsgrunden er i årsregnskabet for 2022 optaget til kostpris t.kr. 23.350.

I årsregnskabet for 2023 er erhvervsgrunden optaget til markedsværdi t.kr. 46.680.
Markedsværdien er målt til erhvervsgrundens værdi jfr.seneste offentlige vurdering.

Dagsværdiregulering udgør i 2023, t.kr. 23.330 før skat og t.kr. 18.197 efter skat.

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med danske selskaber, med LB1 Holding ApS som administrationselskab, og hæfter solidarisk for selskabsskat som vedrører sambeskatningen samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkredit tkr. 5.231, er stillet sikkerhed i regnskabsposten investeringsejendom, tkr. 46.800.

Ejerpantebrev stor tkr. 19.000, i regnskabsposten investeringsejendom, er stillet til sikkerhed for moderselskabet Preco Holding ApS engagement med pengeinstitut.