

# Ejendomsselskabet Ajcon A/S

Hjulmagervej 8N

7100 Vejle

CVR-nr. 29937850

## Årsrapport for 2017

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 22-03-2018

---

Michael Skovgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

**Ejendomsselskabet Ajcon A/S**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for Ejendomsselskabet Ajcon 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. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 15-03-2018

### **Direktion**

Anna-Else Reisenhus

### **Bestyrelse**

Anna-Else Reisenhus

Michael Skovgaard

Børge Madsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ajcon A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ajcon A/S for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 15-03-2018

### LP Revision & rådgivning

CVR-nr. 16368342

Leon Pinholt  
Statsautoriseret revisor  
mne10726

## Ejendomsselskabet Ajcon A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Ajcon A/S Hjulmagervej 8N 7100 Vejle
Telefon	75 85 84 66
CVR-nr.	29937850
Stiftelsesdato	12-10-2008
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Bestyrelse</b>	Anna-Else Reisenhus Michael Skovgaard Børge Madsen
<b>Direktion</b>	Anna-Else Reisenhus
<b>Revisor</b>	LP Revision & rådgivning Mylius Erichsensvej 3 7100 Vejle CVR-nr.: 16368342

## Ledelsesberetning

### Selskabets aktivitet

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi for den enkelte ejendom, baseret på den afkastbaserede model, hvilket altid indeholder et element af usikkerhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 616.973, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 47.527.315, og en egenkapital på kr. 20.726.519.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ajcon A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, omkostninger til gennemførelse af udlejning samt administration.

#### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Udgifter der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene.

Dagsværdien er opgjort efter den afkastbaserede model, hvor afkastkrav fastsættes individuelt for den enkelte ejendom, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeforhold osv.

Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem netto salgspris med fradrag af den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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.

#### 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.

**Ejendomsselskabet Ajcon A/S**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.097.298</b>	<b>-448.904</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		129.534	-528.811
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.226.832</b>	<b>-977.715</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		9.255	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-72.566	-24.151
Andre finansielle omkostninger		-372.510	-258.228
<b>Resultat før skat</b>		<b>791.011</b>	<b>-1.260.094</b>
Skat af årets resultat	1	-174.038	272.941
<b>Årets resultat</b>		<b>616.973</b>	<b>-987.153</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		616.973	-987.153
<b>Resultatdisponering</b>		<b>616.973</b>	<b>-987.153</b>

## Ejendomsselskabet Ajcon A/S

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	45.191.787	44.831.337
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>45.191.787</b>	<b>44.831.337</b>
Udskudt skatteaktiv	3	1.847.180	1.948.541
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.847.180</b>	<b>1.948.541</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.038.967</b>	<b>46.779.878</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		478.158	437.471
Tilgodehavende selskabsskat		0	295.419
Andre tilgodehavender		0	261.778
Periodeafgrænsningsposter		10.190	10.011
<b>Tilgodehavender</b>		<b>488.348</b>	<b>1.004.679</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>488.348</b>	<b>1.004.679</b>
<b>Aktiver</b>		<b>47.527.315</b>	<b>47.784.557</b>

## Ejendomsselskabet Ajcon A/S

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		20.226.519	19.609.545
<b>Egenkapital</b>	4	<b>20.726.519</b>	<b>20.109.545</b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.678.643	23.476.019
Deposita		268.519	268.519
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>22.947.162</b>	<b>23.744.538</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		843.942	836.574
Modtagne forudbetalinger fra kunder		597.165	565.639
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.507	22.876
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.146.395	2.246.464
Selskabsskat		72.677	0
Anden gæld		169.948	258.921
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.853.634</b>	<b>3.930.474</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>26.800.796</b>	<b>27.675.012</b>
<b>Passiver</b>		<b>47.527.315</b>	<b>47.784.557</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Andre noteoplysninger	9		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat	72.677	-232.654
Selskabsskat, regulering tidligere år	0	4.280
Regulering udskudt skat	101.361	-44.567
	<b>174.038</b>	<b>-272.941</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	57.598.899	56.856.888
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	230.916	742.011
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>57.829.815</b>	<b>57.598.899</b>
Dagsværdireguleringer primo	-12.767.562	-12.238.751
Årets reguleringer	129.534	-528.811
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-12.638.028</b>	<b>-12.767.562</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>45.191.787</b>	<b>44.831.337</b>

Af den regnskabsmæssige værdi tkr. 45.192, udgør tkr. 11.818 grunde der er optaget til kostpris.

**3. Udskudt skatteaktiv**

Selskabets udskudte skatteaktiv er vedrørende investeringsejendomme.

Selskabets udskudte skatteaktiv forventes realiseret i takt med fremtidig indtjening, herunder fremtidige avancer fra selskabets investeringsejendomme.

**4. Egenkapitalopgørelse**

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500.000	19.609.545	20.109.545
Forslag til årets resultatdisponering		616.973	616.973
	<b>500.000</b>	<b>20.226.518</b>	<b>20.726.518</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	22.678.643	843.942	13.402.591
Deposita	268.519	0	268.519
	<b>22.947.162</b>	<b>843.942</b>	<b>13.671.110</b>

## Noter

### 6. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi for den enkelte ejendom, baseret på den afkastbaserede model, hvilket altid indeholder et element af usikkerhed.

Selskabets investeringsejendom, beliggende Vejle, er målt til dagsværdi tkr. 33.374 (afkastsats 5,53%).

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har momsreguleringsforpligtelse vedrørende selskabets investeringsejendomme.

Selskabet er sambeskattet med de danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen samt for eventuel kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet pant i ejendom til sikkerhed for realkreditlån.

Der er afgivet pant stort tkr. 10.000 i ejendom, pantet tjener til sikkerhed for øvrige koncernselskabers engagement med pengeinstitut.

### 9. Andre noteoplysninger

Selskabet indgår som dattervirksomhed i koncernregnskabet for:

Preco Holding ApS  
CVR-nr. 63401528  
Hjulgagervej 8N  
7100 Vejle