

Ejendomsselskabet Ajcon A/S

Hjulmagervej 8N

7100 Vejle

CVR-nr. 29937850

Årsrapport for 2015

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18-03-2016

Michael Skovgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ejendomsselskabet Ajcon A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10-03-2016

Direktion

Anna-Else Reisenhus

Bestyrelse

Anna-Else Reisenhus

Michael Skovgaard

Børge Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ajcon A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ajcon A/S for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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. 31-12-2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 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.

Vejle, den 10-03-2016

LP Revision & rådgivning

CVR-nr. 16368342

Leon Pinholt
Statsautoriseret revisor

Ejendomsselskabet Ajcon A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Ajcon A/S Hjulgagervej 8N 7100 Vejle
Telefon	75 85 84 66
Telefax	75 85 83 58
CVR-nr.	29937850
Stiftelsesdato	12-10-2008
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
Bestyrelse	Anna-Else Reisenhus Michael Skovgaard Børge Madsen
Direktion	Anna-Else Reisenhus
Revisor	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 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. 534.993, og selskabets balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 47.382.048, og en egenkapital på kr. 21.182.982.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ajcon A/S for 2015 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendomme, hertil kommer opkrævet bidrag til fællesomkostninger på ejendomme.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter, andre omkostninger samt, lejernes andel til fællesomkostninger.

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter salgsomkostninger, der er afholdt til gennemførelse af udlejning af ejendomme, herunder omkostninger til mægler, annoncer og reklame og andre omkostninger til gennemførelse af udlejning.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld 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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet markedsværdi. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Udgifter der tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilføjer en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under produktionsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem netto salgpris 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenue med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Transaktionsomkostninger amortiseres over lånets løbetid.

Efterfølgende opgøres restgæld til realkreditinstitutter til dagsværdi, svarende til den værdi, hvortil gælden kan indfries på statustidspunktet. Kursreguleringer som følge heraf indregnes i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel 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 betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.708.719	3.209.278
Produktionsomkostninger		-1.360.290	-1.096.687
Bruttoresultat		348.429	2.112.591
Distributionsomkostninger		-52.796	-11.464
Administrationsomkostninger		-144.600	-152.100
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		800.000	-4.228.645
Dagsværdireguleringer af gæld		233.295	-771.216
Driftsresultat		1.184.328	-3.050.834
Finansielle indtægter	1	29.155	30.768
Finansielle omkostninger	2	-530.209	-410.809
Resultat før skat		683.274	-3.430.875
Skat af årets resultat	3	-148.281	700.562
Årets resultat		534.993	-2.730.313
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		534.993	-2.730.313
		534.993	-2.730.313

Ejendomsselskabet Ajcon A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
Investeringsejendomme	5	44.618.137	43.818.137
Materielle anlægsaktiver		44.618.137	43.818.137
Udskudt skatteaktiv	6	1.879.637	2.185.046
Finansielle anlægsaktiver		1.879.637	2.185.046
Anlægsaktiver		46.497.774	46.003.183
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		252.064	269.189
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.009.749
Tilgodehavende selskabsskat		157.128	0
Andre tilgodehavender		465.539	467.370
Periodeafgrænsningsposter		9.543	9.430
Tilgodehavender		884.274	1.755.738
Omsætningsaktiver		884.274	1.755.738
Aktiver		47.382.048	47.758.921

Ejendomsselskabet Ajcon A/S

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		20.682.982	20.147.989
Egenkapital	7	21.182.982	20.647.989
Gæld til realkreditinstitutter		24.293.277	25.270.575
Deposita		133.012	133.012
Langfristede gældsforpligtelser	8	24.426.289	25.403.587
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		822.268	809.253
Modtagne forudbetalinger fra kunder		556.765	412.355
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.359	35.689
Gæld til tilknyttede virksomheder		298.333	0
Selskabsskat		0	315.709
Anden gæld		92.052	134.339
Kortfristede gældsforpligtelser		1.772.777	1.707.345
Gældsforpligtelser		26.199.066	27.110.932
Passiver		47.382.048	47.758.921
Ejerskab	9		
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		
Andre noteoplysninger	13		

Noter

	2015	2014
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.155	30.768
	29.155	30.768
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	530.209	410.809
	530.209	410.809
3. Skat af årets resultat		
Selskabsskat	-157.128	315.709
Regulering udskudt skat	305.409	-1.016.271
	148.281	-700.562
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	310.955	310.955
Kostpris ultimo	310.955	310.955
Af- og nedskrivninger primo	-310.955	-265.341
Årets afskrivninger	0	-45.614
Af- og nedskrivninger ultimo	-310.955	-310.955
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	56.856.888	56.856.888
Kostpris ultimo	56.856.888	56.856.888
Dagsværdireguleringer primo	-13.038.751	-8.810.106
Årets reguleringer	800.000	-4.228.645
Dagsværdireguleringer ultimo	-12.238.751	-13.038.751
Regnskabsmæssig værdi ultimo	44.618.137	43.818.137

Noter

6. Udskudt skatteaktiv

Selskabets udskudte skatteaktiv er vedrørende investeringsejendomme samt langfristede gældsforpligtelser.

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

7. Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500.000	20.147.989	20.647.989
Forslag til årets resultatdisponering		534.993	534.993
	500.000	20.682.982	21.182.982

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.293.277	822.268	18.310.315
Deposita	133.012	0	133.012
	24.426.289	822.268	18.443.327

9. Ejerskab

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

Preco Holding ApS, Hjulmagervej 8N, 7100 Vejle.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Andre noteoplysninger

Selskabet har ingen ansatte og der er ikke udbetalt vederlag til direktion og bestyrelse.