

# **JY-LO EJENDOMSSELSKAB ApS**

Bohrsvej 8  
8600 Silkeborg

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**22/02/2018**

**Karen Emma Nielsen**

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JY-LO EJENDOMSSELSKAB ApS Bohrsvej 8 8600 Silkeborg  Telefonnummer: 86800055  CVR-nr: 28859279 Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017
<b>Bankforbindelse</b>	SYDBANK Søndergade 25 8600 Silkeborg
<b>Revisor</b>	KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Strandvejen 7 8600 Silkeborg DK Danmark CVR-nr: 15587008 P-enhed: 1000947616

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Jy-Lo Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Jeg anser den anvendte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2016.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15/02/2018

## Direktion

Karen Emma Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Jy-Lo Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Jy-Lo Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporteb i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sejs-Svejbæk, 15/02/2018

Kjeld Linnebjerg  
Registreret revisor  
KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 15587008

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i lighed med tidligere i investering i fast ejendom, der udlejes til erhverv, samt i at være holdingselskab for den tilknyttede virksomhed Jy-Lo Reklamebrodering A/S.

Hovedaktiviteten i den tilknyttede virksomhed består i udførelse af broderiarbejder (Reklamebroderinger) samt i udvikling og salg af broderiprogrammer.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 70 t.kr. mod et overskud på 131 t.kr. i det foregående regnskabsår.

Selskabets balance viser en balancesum på 2.767 t.kr. og en egenkapital på 831 t.kr. pr. 30. september 2017.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Der er foretaget visse tekstmæssige præciseringer af den anvendte regnskabspraksis.

## Generelt om indregning og måling

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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Koncernregnskab

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, idet koncernen er omfattet af årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelser.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger, herunder ejendomsskat og forsikring m.m.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision m.m.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultater efter afskrivning på eventuel goodwill.

### **Finansielle poster i øvrigt**

Andre finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i hensættelse til 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.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Moderselskabet fungerer som administrationselskab i sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **Balance**

### **Grunde og bygninger**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi og afskrives over forventet brugstid. Årets ændring i dagsværdi indregnes i balancen uden at passere resultatopgørelsen. Den udskudte skat, der opstår ved opskrivningen, indregnes direkte under "Udskudte skatteaktiver" eller "Hensættelse til udskudt skat". Den resterende del af opskrivningsbeløbet indregnes på "Reserve for opskrivninger".

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger på bygninger baseret på en forventet økonomisk brugstid på 40 år og en forventet restværdi efter afsluttet brugstid på 15 pct. Der afskrives ikke på grunde.

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

### **Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier.

Mindre aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af handelsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles med udgangspunkt i de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra tilknyttede virksomheder. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på eventuel goodwill, er fratrukket i de indregnede resultatandele.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelenes værdi indregnes under egenkapitalposten "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode".

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstests af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til den nominelle værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

**Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

# Resultatopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....		267.771	259.972
Ejendomsomkostninger .....		-15.155	-19.775
Administrationsomkostninger .....		-13.630	-16.800
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-81.230	-81.230
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>157.756</b>	<b>142.167</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....	1	-156.046	59.509
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		1.503	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		0	-1.031
Andre finansielle omkostninger .....		-48.187	-49.695
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-44.974</b>	<b>150.950</b>
Skat af årets resultat .....		-24.555	-20.112
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-69.529</b>	<b>130.838</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		105.800	103.400
Overført resultat .....		-175.329	27.438
<b>I alt .....</b>		<b>-69.529</b>	<b>130.838</b>

# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		2.456.310	2.537.540
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.456.310</b>	<b>2.537.540</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		293.659	449.705
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>293.659</b>	<b>449.705</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.749.969</b>	<b>2.987.245</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		13.489	30.134
Periodeafgrænsningsposter .....		3.250	5.250
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>16.739</b>	<b>35.384</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>16.739</b>	<b>35.384</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.766.708</b>	<b>3.022.629</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		175.000	175.000
Reserve for opskrivninger .....		314.729	598.236
Overført resultat .....		235.489	248.574
Forslag til udbytte .....		105.800	103.400
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>831.018</b>	<b>1.125.210</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		268.024	164.286
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>268.024</b>	<b>164.286</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		513.149	611.319
Skyldig selskabsskat .....		0	22.880
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>513.149</b>	<b>634.199</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		98.170	97.073
Gæld til banker .....		21.434	28.537
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		10.452	12.911
Skyldig selskabsskat .....		20.880	24.323
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		16.736	16.248
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		852.960	789.856
Deposita .....		133.885	129.986
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.154.517</b>	<b>1.098.934</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.667.666</b>	<b>1.733.133</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.766.708</b>	<b>3.022.629</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	175.000	598.236	248.574	103.400	1.125.210
Betalt udbytte .....	0	0	0	-103.400	-103.400
Andre værdireguleringer af egenkapitalen .....	0	-19.484	-101.779	0	-121.263
Årets resultat .....	0	0	-175.329	105.800	-69.529
Opløsning af tidligere års opskrivning ..	0	-264.023	264.023	0	0
Egenkapital, ultimo .....	175.000	314.729	235.489	105.800	831.018

# Noter

## 1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Andel af resultat efter skat, tilknyttede virksomheder	-156.046	59.509
	<b>-156.046</b>	<b>59.509</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. oktober 2016	2.770.000
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>2.770.000</b>
Opskrivning til dagsværdi 1. oktober 2016	749.396
<b>Opskrivning til dagsværdi 30. september 2017</b>	<b>749.396</b>
Af- og nedskrivning 1. oktober 2016	-981.856
Årets af- og nedskrivning	-81.230
<b>Af- og nedskrivning 30. september 2017</b>	<b>-1.063.086</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>2.456.310</b>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017 ekskl. opskrivning udgør 2.052.812 kr.	

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris 1. oktober 2016	1.100.000
<b>Kostpris 30. september 2017</b>	<b>1.100.000</b>
Nettoopskrivninger 1. oktober 2016	-650.295
Andel i årets resultat jf. note 1	-156.046
<b>Nettoopskrivninger 30. september 2017</b>	<b>-806.341</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017</b>	<b>293.659</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Jy-Lo Reklamebrodering A/S, Silkeborg	100%	293.659	-156.046

### 4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af den generelle pris- og salgsmæssige udvikling på markedet er der i sagens natur en væsentlig usikkerhed vedrørende vurderingen af dagsværdien af selskabets udlejningsejendom. Ledelsen vurderer, at værdien af selskabets ejendom i årsregnskabet, der er baseret på en ekstern vurdering, giver et retvisende billede heraf.

### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med den tilknyttede virksomhed Jy-Lo Reklamebrodering A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

## 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for realkreditlån på 611 t.kr. hos BRF Kredit er der givet sikkerhed i ejendommen Bohrsvej 8, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 2.456 t.kr.

Der er udstedt ejerpantebrev på 525 t.kr., der giver pant i ejendommen Bohrsvej 8, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 2.456 t.kr. Ejerpantebrevet er indlagt til sikkerhed for primært gæld til FIH Erhvervsbank A/S og sekundært til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut, der udgør 21 t.kr. pr. 30. september 2017.

Der er endvidere udstedt ejerpantebrev på 500 t.kr., der giver pant i ejendommen Bohrsvej 8, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 2.456 t.kr. Ejerpantebrevet er indlagt til sikkerhed for primært den tilknyttede virksomhed Jy-Lo Reklamebrodering A/S's gæld til Sydbank, der udgør 205 t.kr. pr. 30. september 2017.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for den tilknyttede virksomhed Jy-Lo Reklamebrodering A/S for den tilknyttede virksomheds mellemværender med Sydbank A/S.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Ud over direktionen har der ikke været beskæftiget medarbejdere i virksomheden, hverken i regnskabsåret 2015/16 eller i regnskabsåret 2016/17. Der har ikke været udbetalt lønninger, pensioner eller andre omkostninger til social sikring.