

JY-LO EJENDOMSSELSKAB ApS

Bohrsvej 8
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/02/2017

Karen Emma Nielsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JY-LO EJENDOMSSELSKAB ApS Bohrsvej 8 8600 Silkeborg Telefonnummer: 86800055 CVR-nr: 28859279 Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016
Bankforbindelse	SYDBANK Søndergade 25 8600 Silkeborg
Revisor	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 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016/17 ikke skal revideres. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 08/02/2017

Direktion

Karen Emma Nielsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JY-LO Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JY-LO Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Sejs, 08/02/2017

Kjeld Linnebjerg
Registreret revisor
KJELD LINNEBJERG REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 15587008

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering i fast ejendom, der udlejes til erhverv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 131 t.kr. mod et overskud på 151 t.kr. i det foregående regnskabsår. Selskabets balance viser en balancesum på 3.023 t.kr. og en egenkapital på 1.125 t.kr. pr. 30. september 2016.

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.

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.

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 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. 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.

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 administrationsselskab 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”.

Tilgodehavender

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

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 - generelt

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

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en forholdsmæssig andel af det beregnede samlede kurstab

Det samlede kurstab er forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominel restgæld ved låneoptagelsen. Det samlede kurstab fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Nettoomsætning		259.972	252.400
Ejendomsomkostninger		-19.775	-23.957
Administrationsomkostninger		-16.800	-15.400
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-81.230	-81.230
Resultat af ordinær primær drift		142.167	131.813
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	1	59.509	89.225
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.031	-2.474
Andre finansielle omkostninger		-49.695	-48.861
Ordinært resultat før skat		150.950	169.703
Skat af årets resultat		-20.112	-18.741
Årets resultat		130.838	150.962
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		103.400	101.200
Overført resultat		27.438	49.762
I alt		130.838	150.962

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		2.537.540	2.618.770
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.537.540	2.618.770
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		449.705	390.196
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	449.705	390.196
Anlægsaktiver i alt		2.987.245	3.008.966
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.134	0
Periodeafgrænsningsposter		5.250	5.100
Tilgodehavender i alt		35.384	5.100
Likvide beholdninger		0	16.862
Omsætningsaktiver i alt		35.384	21.962
Aktiver i alt		3.022.629	3.030.928

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		175.000	175.000
Reserve for opskrivninger		598.236	596.036
Overført resultat		248.574	221.136
Forslag til udbytte		103.400	101.200
Egenkapital i alt	4	1.125.210	1.093.372
Hensættelse til udskudt skat		164.286	162.786
Hensatte forpligtelser i alt		164.286	162.786
Gæld til realkreditinstitutter		611.319	708.392
Skyldig selskabsskat		22.880	24.323
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	634.199	732.715
Gæld til realkreditinstitutter		97.073	95.657
Gæld til banker		28.537	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.911	12.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	91.118
Skyldig selskabsskat		24.323	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		16.248	15.775
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		789.856	701.305
Deposita		129.986	126.200
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.098.934	1.042.055
Gældsforpligtelser i alt		1.733.133	1.774.770
Passiver i alt		3.022.629	3.030.928

Noter

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Andel af resultat efter skat, tilknyttede virksomheder	59.509	89.225
	59.509	89.225

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. oktober 2015	2.770.000
Kostpris 30. september 2016	2.770.000
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	749.396
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	749.396
Af- og nedskrivning 1. oktober 2015	-900.626
Årets af- og nedskrivning	-81.230
Af- og nedskrivning 30. september 2016	-981.856
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	2.537.540

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris 1. oktober 2015	1.100.000
Kostpris 30. september 2016	1.100.000
Nettoopskrivninger 1. oktober 2015	-709.804
Andel i årets resultat jf. note 1	59.509
Nettoopskrivninger 30. september 2016	-650.295
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	449.705
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Jy-Lo Reklamebrodering A/S, Silkeborg	100%	449.705	59.509

4. Egenkapital i alt

	Anpartskapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo 1. oktober 2015	175.000	596.036	221.136	101.200	1.093.372
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	-101.200	-101.200
Regulering af hensættelse til udskudt skat	0	2.200	0	0	2.200
Årets resultat	0	0	27.438	103.400	130.838
Egenkapital ultimo	175.000	598.236	248.574	103.400	1.125.210

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Realkreditlån BRF Kredit	708.392	97.073	611.319	123.000
Skyldig selskabsskat	22.880	0	22.880	0
	731.272	97.073	634.199	123.000

6. 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.

7. 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.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for realkreditlån på 708 t.kr. hos BRF Kredit er der givet sikkerhed i ejendommen Bohrsvej 8, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 2,5 mio. kr.

Der er udstedt ejerpantebrev på 525 t.kr., der giver pant i ejendommen Bohrsvej 8, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 2,5 mio. 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 29 t.kr. pr. 30. september 2016.

Der er endvidere udstedt ejerpantebrev på 500 t.kr., der giver pant i ejendommen Bohrsvej 8, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 2,5 mio. kr. Ejerpantebrevet er indlagt til sikkerhed for primært dattervirksomheden Jy-Lo Reklamebrodering A/S's gæld til Sydbank, der udgør 105 t.kr. pr. 30. september 2016.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for dattervirksomheden Jy-Lo Reklamebrodering A/S for dattervirksomhedens mellemværender med Sydbank A/S.