

JY-LO EJENDOMSSELSKAB ApS

Bohrsvej 8
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

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

19/02/2020

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	11
-------------------------	----

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

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JY-LO EJENDOMSSELSKAB ApS
Bohrsvej 8
8600 Silkeborg

CVR-nr: 28859279
Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

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 2018 - 30. september 2019 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 virksomhedens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Silkeborg, den 03/02/2020

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 2018 – 30. september 2019 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 årsrapporten 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, 03/02/2020

Kjeld Linnebjerg , mne959

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 overskud på 131 t.kr. mod et overskud på 86 t.kr. i det foregående regnskabsår.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

Nettoomsætning (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 revisor og advokat m.m.

Indtægter 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.

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.

Udbytte

Ledelsens forslag til udbytte indregnes 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. Skattetilgodehavender og –forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsret, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som "selskabsskat" under gældsforpligtelser.

Administrationsselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke afregnede forhold indregnes i balancen under ”Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder” eller ”Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktiverne henholdsvis afvikling af forpligtelserne.

Udskudte skatteaktiver indregnes under tilgodehavender. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser 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. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		232.700	275.804
Ejendomsomkostninger		-18.068	-39.701
Administrationsomkostninger		-22.850	-14.300
Bruttoresultat		191.782	221.803
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-77.060	-81.230
Resultat af ordinær primær drift		114.722	140.573
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser	1	77.555	11.032
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.703	3.100
Andre finansielle indtægter		4	0
Andre finansielle omkostninger		-48.828	-48.018
Ordinært resultat før skat		146.156	106.687
Skat af årets resultat		-15.092	-21.181
Årets resultat		131.064	85.506
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		110.600	108.000
Overført resultat		20.464	-22.494
I alt		131.064	85.506

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		2.172.940	2.375.080
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.172.940	2.375.080
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		382.246	304.691
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	382.246	304.691
Anlægsaktiver i alt		2.555.186	2.679.771
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	20.595
Tilgodehavende skat		6.000	7.000
Andre tilgodehavender		3.653	0
Periodeafgrænsningsposter		3.250	3.250
Tilgodehavender i alt		12.903	30.845
Likvide beholdninger		0	7.713
Omsætningsaktiver i alt		12.903	38.558
Aktiver i alt		2.568.089	2.718.329

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		175.000	175.000
Reserve for opskrivninger		181.450	295.245
Overført resultat		269.176	232.479
Forslag til udbytte		110.600	108.000
Egenkapital i alt		736.226	810.724
Hensættelse til udskudt skat		238.212	261.111
Hensatte forpligtelser i alt		238.212	261.111
Gæld til realkreditinstitutter		317.173	415.044
Skyldig selskabsskat		18.978	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	336.151	415.044
Gæld til realkreditinstitutter		97.871	98.105
Gæld til banker		17.203	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.500	12.472
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		36.266	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	16.788
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		984.872	966.183
Deposita		107.788	137.902
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.257.500	1.231.450
Gældsforpligtelser i alt		1.593.651	1.646.494
Passiver i alt		2.568.089	2.718.329

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	175.000	295.245	232.479	105.800	808.524
Betalt udbytte	0	0	0	-105.800	-105.800
Årets resultat	0	0	20.464	110.600	131.064
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-113.795	16.233	0	-97.562
Egenkapital, ultimo	175.000	181.450	269.176	110.600	736.226

Noter

1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Andel af resultat efter skat, tilknyttede virksomheder	77.555	11.032
	77.555	11.032

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. oktober 2018	2.770.000
Kostpris 30. september 2019	2.770.000
Opskrivning til dagsværdi 1. oktober 2018	749.396
Årets regulering af opskrivning til dagsværdi	-125.080
Opskrivning til dagsværdi 30. september 2019	624.316
Af- og nedskrivning 1. oktober 2018	-1.144.316
Årets af- og nedskrivning	-77.060
Af- og nedskrivning 30. september 2019	-1.221.376
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	2.172.970

Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019 ekskl. opskrivning udgør 1.940.312 kr.

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris 1. oktober 2018	1.100.000
Kostpris 30. september 2019	1.100.000
Nettoopskrivninger 1. oktober 2017	-795.309
Andel i årets resultat jf. note 1	77.555
Nettoopskrivninger 30. september 2019	-717.754
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	382.246
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%	382.246	77.555

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	415.044	97.871	317.173	0
Skyldig selskabsskat	18.978	0	18.978	0
	434.022	97.871	332.151	0

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 415 t.kr. hos BRF Kredit er der givet sikkerhed i ejendommen Bohrsvej 8, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 2.173 t.kr.

Der er udstedt ejerpantebrev på 525 t.kr., der giver pant i ejendommen Bohrsvej 8, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 2.173 t.kr. Ejerpantebrevet er indlagt til sikkerhed for primært gæld til BRF Kredit og sekundært til sikkerhed for selskabets samt den tilknyttede virksomhed Jy-Lo Reklamebrodering A/S's gæld. Koncernens samlede gæld til pengeinstituttet udgør 214 t.kr. pr. 30. september 2018.

Der er endvidere udstedt ejerpantebrev på 500 t.kr., der giver pant i ejendommen Bohrsvej 8, Silkeborg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 2.173t.kr. Ejerpantebrevet er indlagt til sikkerhed for primært den tilknyttede virksomhed Jy-Lo Reklamebrodering A/S's gæld til Sydbank, der udgør 197 t.kr. pr. 30. september 2018.

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

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Ud over direktionen har der ikke været beskæftiget medarbejdere i virksomheden, og der er ikke udbetalt lønninger, pensioner eller andre omkostninger til social sikring, hverken i regnskabsåret 2017/18 eller i regnskabsåret 2018/19.