

PYLON GROUP APS

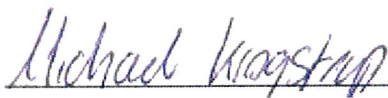
Viborgvej 68
St. Binderup
9600 Aars

CVR-nr. 31492068

Årsrapport 2015/16

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28-02-2017



Michael Tidemann Rytter Krogstrup
Dirigent

Pylon Group ApS
Viborgvej 68 - 9600 Aars
Tlf. 24 96 80 90
michael@pylongroup.dk
CVR. 31492068

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 for PYLON GROUP APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

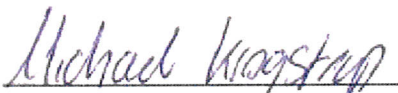
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 28-02-2017

Direktion



Michael Tidemann Rytter Krogstrup

Direktør

Pylon Group ApS

Viborgvej 68 - 9600 Aars
Tlf. 24 96 90 90
michael@pylongroup.dk
CVR. 31492068

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i PYLON GROUP APS

Vi har opstillet årsregnskabet for PYLON GROUP APS for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 på grundlag af de oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 28-02-2017

Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 33357966



Jesper Ovesen
Statsautoriseret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PYLON GROUP APS Viborgvej 68 St. Binderup 9600 Aars
CVR-nr.	31492068
Stiftelsesdato	18-06-2008
Hjemsted	Vesthimmerlands
Regnskabsår	01-10-2015 - 30-09-2016
Direktion	Michael Tidemann Rytter Krogstrup, Direktør
Revisor	Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vandmanden 10A 9200 Aalborg SV CVR-nr.: 33357966

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt i mindre omfang i forbindelse med entreprenøropgaver.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til noten vedr. usikkerhed ved indregning eller måling, hvori er redegjort for forhold af betydning i forbindelse med indregning af investeringsejendomme til skønnet dagsværdi, som i sagens natur er forbundet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 udviser et resultat på kr. 799.704, og selskabets balance pr. 30-09-2016 udviser en balancesum på kr. 9.632.379, og en egenkapital på kr. 2.622.127.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for PYLON GROUP APS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Materielle anlægsaktiver, grunde og bygninger.

Investeringsejendomme har tidligere været optaget til anskaffelsessum med fradrag af lineære afskrivninger under hensyntagen til forventet restværdi. Denne praksis er valgt ændret, således at investeringsejendomme nu er opført til dagsværdi, da det er ledelsens vurdering, at dette giver et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Som følge af praksisændringen er årets resultat efter skat forøget med tkr. 945 (sidste år tkr. 716). Anlægsaktiver og balancesummen er øget med tkr. 2.090 (heraf sidste år tkr. 879), medens egenkapitalen er forøget med tkr. 1.706 (heraf sidste år tkr. 761).

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

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

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

Hensatte forpligtelser

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		159.203	620.749
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-44.912	-44.912
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.054.340	677.445
Driftsresultat		1.168.631	1.253.282
Finansielle omkostninger		-134.290	-126.593
Resultat før skat		1.034.341	1.126.689
Skat af årets resultat		-234.637	-186.703
Årets resultat		799.704	939.986
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		799.704	939.986
Resultatdesponering		799.704	939.986

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		69.800	114.712
Investeringsjendomme		9.291.058	6.393.445
Materielle anlægsaktiver		9.360.858	6.508.157
Anlægsaktiver		9.360.858	6.508.157
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	67.010
Andre tilgodehavender		33.791	43.127
Tilgodehavender		33.791	110.137
Likvide beholdninger		237.730	207.191
Omsætningsaktiver		271.521	317.328
Aktiver		9.632.379	6.825.485

Balance 30. september 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	1	250.000	250.000
Overført resultat	2	2.372.127	1.572.423
Egenkapital		2.622.127	1.822.423
Hensættelser til udskudt skat		377.694	149.403
Hensatte forpligtelser		377.694	149.403
Gæld til kreditinstitutter		5.695.569	4.324.171
Langfristede gældsforpligtelser	3	5.695.569	4.324.171
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		195.000	0
Gæld til banker		38.536	0
Selskabsskat		111.491	135.821
Anden gæld		591.962	393.667
Kortfristede gældsforpligtelser		936.989	529.488
Gældsforpligtelser		6.632.558	4.853.659
Passiver		9.632.379	6.825.485
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Virksomhedskapital		
Saldo primo	250.000	250.000
Saldo ultimo	250.000	250.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

2. Overført resultat

Saldo primo	1.572.423	587.504
Årets tilgang	799.704	223.692
Effekt af praksisændring	0	761.227
Saldo ultimo	2.372.127	1.572.423

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.695.569	195.000	4.765.000
	5.695.569	195.000	4.765.000

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er optaget til skønnet dagsværdi, som er fastlagt med baggrund i følgende forudsætninger:

Ejendomme er optaget til en samlet værdi på tkr. 9.291.

Dagsværdierne for de 7 investeringsejendomme er fastlagt på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt for 2017 på tkr. 779. Der er taget hensyn til risiko for tomgang, og det vurderes, at der i flere af selskabets ejendomme er mulighed for at forøge lejeindtægterne yderligere i de kommende år.

Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en gennemsnitlig kapitaliseringsfaktor på ca. 8%, som med baggrund i markedssituation og tilgængelighed af lejere vurderes pålidelig. Ejendommene er beliggende i Himmerland og for ca. 75 af lejeindtægternes vedkommende er der tale om udlejning til boligformål. Der er tale om i alt 7 investeringsejendomme.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af vurdering af dagsværdi af grunde og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om muligheder for finansiering af fast ejendom. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,50% vil påvirke ejendommens vurderede dagsværdi med hhv ca. tkr. -572 og ca. tkr. +649.

Værdiansættelsen af investeringsejendom har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan/vil have en væsentlig indvirkning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.

Noter

2015/16

2014/15

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, tkr. 5.891 pr. statusdagen er afgivet pant i investeringsejendomme, som pr. statusdagen er opført til tkr. 9.291

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.