



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

BYBO NORD APS
STENDALVEJ 605, 9830 TÅRS
ÅRSRAPPORT
3. NOVEMBER 2017 - 31. DECEMBER 2018
1. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2019

Lars Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 3. november 2017 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ByBo Nord ApS Stendalvej 605 9830 Tårs
	CVR-nr.: 39 06 64 83 Stiftet: 3. november 2017 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 3. november 2017 - 31. december 2018
Direktion	Lars Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Brinck Sedelins Gade 10 9800 Hjørring

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. november 2017 - 31. december 2018 for ByBo Nord ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. november 2017 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 27. maj 2019

Direktion:

Lars Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i ByBo Nord ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ByBo Nord ApS for regnskabsåret 3. november 2017 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. november 2017 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hjørring, den 27. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Muhlig
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26711

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet i 2017 ved kontant indskud.

Årets resultat anses som delvis tilfredsstillende og følger projektplanen for investeringer. Nogle projekter/aktiviteter er endnu ikke indtægtsgivende i selskabet.

Ledelsen og ejerkredsen forventer at kunne reetablere egenkapitalen via den fremtidige drift af selskabet og stiller i øvrigt lånekapital til rådighed for selskabet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 3. NOVEMBER - 31. DECEMBER

	Note	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		276.663
Personaleomkostninger.....	1	-209.958
DRIFTSRESULTAT		66.705
Andre finansielle omkostninger.....		-340.969
RESULTAT FØR SKAT		-274.264
Skat af årets resultat.....	2	58.251
ÅRETS RESULTAT		-216.013
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-216.013
I ALT		-216.013

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		98.500
Investeringsjendomme.....		15.656.730
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		2.528.882
Materielle anlægsaktiver.....	3	18.284.112
ANLÆGSAKTIVER.....		18.284.112
Udskudte skatteaktiver.....		39.000
Andre tilgodehavender.....		401.441
Tilgodehavender.....		440.441
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		440.441
AKTIVER.....		18.724.553
PASSIVER		
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		-147.758
EGENKAPITAL.....	4	-97.758
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.695.651
Banklån.....		691.455
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	11.387.106
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	177.947
Gæld til pengeinstitutter.....		374.129
Gæld til kreditinstitutter.....		1.025.741
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.515.279
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.132.017
Anden gæld.....		16.042
Deposita.....		194.050
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.435.205
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.822.311
PASSIVER.....		18.724.553
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	6	

NOTER

	2017/18 kr.	Note																				
Personaleomkostninger		1																				
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1																						
Løn og gager.....	191.432																					
Pensioner.....	15.504																					
Andre omkostninger til social sikring.....	2.272																					
Andre personaleomkostninger.....	750																					
	209.958																					
Skat af årets resultat		2																				
Regulering af udskudt skat.....	-58.251																					
	-58.251																					
Materielle anlægsaktiver		3																				
	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</th> <th style="text-align: center;">Investeringsejen omme</th> <th style="text-align: center;">Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tilgang.....</td> <td style="text-align: right;">98.500</td> <td style="text-align: right;">15.656.730</td> <td style="text-align: right;">2.528.882</td> </tr> <tr> <td>Kostpris 31. december 2018.....</td> <td style="text-align: right;">98.500</td> <td style="text-align: right;">15.656.730</td> <td style="text-align: right;">2.528.882</td> </tr> <tr> <td>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..</td> <td style="text-align: right;">98.500</td> <td style="text-align: right;">15.656.730</td> <td style="text-align: right;">2.528.882</td> </tr> </tbody> </table>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen omme	Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	Tilgang.....	98.500	15.656.730	2.528.882	Kostpris 31. december 2018.....	98.500	15.656.730	2.528.882	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..	98.500	15.656.730	2.528.882					
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen omme	Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.																			
Tilgang.....	98.500	15.656.730	2.528.882																			
Kostpris 31. december 2018.....	98.500	15.656.730	2.528.882																			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..	98.500	15.656.730	2.528.882																			
Ejendomsporteføljen består af boligejendomme primært i Brønderslev.																						
Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Hvor der foreligger specifikke, eksterne prisindikationer anvendes disse.																						
Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,00% - 6,25%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, ejendomsbeliggenhed m.v.																						
Egenkapital		4																				
	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Selskabs- kapital</th> <th style="text-align: center;">Overført resultat</th> <th style="text-align: center;">I alt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Egenkapital 3. november 2017.....</td> <td style="text-align: right;">50.000</td> <td style="text-align: right;">0</td> <td style="text-align: right;">50.000</td> </tr> <tr> <td>Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">68.255</td> <td style="text-align: right;">68.255</td> </tr> <tr> <td>Forslag til resultatdisponering.....</td> <td></td> <td style="text-align: right;">-216.013</td> <td style="text-align: right;">-216.013</td> </tr> <tr> <td>Egenkapital 31. december 2018.....</td> <td style="text-align: right;">50.000</td> <td style="text-align: right;">-147.758</td> <td style="text-align: right;">-97.758</td> </tr> </tbody> </table>		Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	Egenkapital 3. november 2017.....	50.000	0	50.000	Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		68.255	68.255	Forslag til resultatdisponering.....		-216.013	-216.013	Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	-147.758	-97.758	
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt																			
Egenkapital 3. november 2017.....	50.000	0	50.000																			
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		68.255	68.255																			
Forslag til resultatdisponering.....		-216.013	-216.013																			
Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	-147.758	-97.758																			

NOTER

				Note
Langfristede gældsforpligtelser				5
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.873.598	177.947	10.474.983	
Banklån.....	691.455	0	0	
	11.565.053	177.947	10.474.983	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 10.874 tkr., er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 15.657 tkr.

Til sikkerhed for gæld og sikringsinstrumenter i pengeinstitut i alt 2.091 tkr. samt tabsgaranti til realkreditinstitutter 684 tkr., er der deponeret ejerpantebreve nominelt 16.000 tkr. med pant i investeringsejendomme, hvis af regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 15.657 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ByBo Nord ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %
--	------	-----

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.