



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**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**  
**5. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. juni 2023

---

Lars Jensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	ByBo Nord ApS Stendalvej 605 9830 Tårs
	CVR-nr.: 39 06 64 83 Stiftet: 3. november 2017 Kommune: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Brinck Seidelins Gade 10 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårs, den 27. juni 2023

Direktion:

---

Lars Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i ByBo Nord ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for ByBo Nord ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hjørring, den 27. juni 2023

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 - overvejende boligejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Driften af selskabets ejendomme er forløbet tilfredsstillende med en god udlejning. Selskabets portefølje vurderes som attraktive ejendomme, der hver har en god udlejning og en god balance i driften og en god likviditet fra driften.

Udlejningspotentialet i ejendommene er ultimo året næsten fuldt udnyttet.

Årets resultat er kraftigt, negativt påvirket af et stigende afkastkrav på investeringsejendomme, som følge af et generelt stigende renteniveau.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.941.180</b>	<b>1.980</b>
Personaleomkostninger.....	1	-204.057	-157
Af- og nedskrivninger.....		-19.700	-20
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.484.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-766.577</b>	<b>1.803</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	1.702.399	0
Andre finansielle omkostninger.....		-1.013.563	-1.007
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-77.741</b>	<b>796</b>
Skat af årets resultat.....	3	8.550	-180
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-69.191</b>	<b>616</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-69.191	616
<b>I ALT</b> .....		<b>-69.191</b>	<b>616</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		19.700	40
Investeringsjendomme.....		39.350.000	41.834
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>39.369.700</b>	<b>41.874</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>39.369.700</b>	<b>41.874</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....		104.117	0
Varebeholdninger.....		104.117	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		48.452	48
Andre tilgodehavender.....		291.190	50
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>339.642</b>	<b>98</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>206.036</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>649.795</b>	<b>98</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>40.019.495</b>	<b>41.972</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		50.000	50
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		0	575
Overført resultat.....		1.108.691	378
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.158.691</b>	<b>1.003</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		332.000	277
Andre hensatte forpligtelser.....	5	2.659.807	3.040
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.991.807</b>	<b>3.317</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		32.224.404	28.241
Gæld der er optaget ved udstedelse af gældsbev.....		1.781.224	3.461
Feriepengeindefrysning.....		15.000	15
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>34.020.628</b>	<b>31.717</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		420.609	446
Gæld til pengeinstitutter.....		0	3.257
Gæld der er optaget ved udstedelse af gældsbev.....		68.776	160
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		76.187	28
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		106.630	164
Afledte finansielle instrumenter.....	7	0	289
Anden gæld.....		430.210	862
Deposita.....		745.957	729
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.848.369</b>	<b>5.935</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>35.868.997</b>	<b>37.652</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>40.019.495</b>	<b>41.972</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	574.765	377.803	1.002.568
Forslag til resultatdisponering.....			-69.191	-69.191
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering.....		288.864		288.864
Realiseret/tilbageført i året.....		-800.079	800.079	0
<b>Skat af egenkapitalbevægelser.....</b>		<b>-63.550</b>		<b>-63.550</b>
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>1.108.691</b>	<b>1.158.691</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	183.612	151	
Andre omkostninger til social sikring.....	17.351	2	
Andre personaleomkostninger.....	3.094	4	
	<b>204.057</b>	<b>157</b>	
 <b>Særlige poster</b>			<b>2</b>
Selskabet har opnået en kursgevinst på 1.702 tkr. på indfrielse af et lån.			
 <b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	-8.550	180	
	<b>-8.550</b>	<b>180</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....	98.500	37.885.633	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>98.500</b>	<b>37.885.633</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	59.100	0	
Årets afskrivninger .....	19.700	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>78.800</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	0	3.948.367	
Årets værdireguleringer.....	0	-2.484.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>	<b>0</b>	<b>1.464.367</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>19.700</b>	<b>39.350.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....		39.350.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-2.484.000	

Ejendomsporteføljen består af boligejendomme i Brønderslev.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,75% - 6,25%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstype, ejendomsbeliggenhed mv.

## NOTER

	Note
<b>Materielle anlægsaktiver (fortsat)</b>	<b>4</b>
<b>Andre hensatte forpligtelser</b>	<b>5</b>
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:	
0-1 år.....	379.972                      380
> 1 år og < 5 år.....	1.519.890                    1.520
> 5 år.....	759.945                      1.140
	<b>2.659.807                    3.040</b>

Forfalden andel af andre hensatte forpligtelser er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt	6
Gæld til realkreditinstitutter.....	32.645.013	420.609	30.747.208	28.686.188	
Gæld der er optaget ved udstedelse af gældsbrief.....	1.850.000	68.776	1.485.424	3.621.468	
Afledte finansielle instrumenter.....	0	0	0	288.864	
Feriepengeindfrysning.....	15.000	0	0	15.000	
	<b>34.510.013</b>	<b>489.385</b>	<b>32.232.632</b>	<b>32.611.520</b>	

Gæld der er optaget ved udstedelse af gældsbrief indeholder vilkår om indfrielse i tilfælde af salg af selskabets ejendomme eller ved ejerskifte i selskabet.

<b>Afledte finansielle instrumenter</b>	7
Selskabet har i tidligere år indgået renteswapaf tale til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme. Aftalerne blev indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse. Renteswapaf talerne er indgået i DKK med en kontraktmæssig værdi på 8.300 tkr. og en løbetid på 4 år. Aftalerne er udløbet i 2022 og selskabet har ikke afledte finansielle instrumenter pr. 31. december 2022.	

Sikringsinstrumenterne påvirker balance og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	288.864

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****8****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LJ Holding 2017 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 32.645 tkr., er der givet pant i ejendomme herunder ejendomme under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 39.350 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ByBo Nord ApS for 2022 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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 %
--	------	-----

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter skønnede forpligtelser i forhold til opførte ejendomme, hvor forfaldstidspunkt og/eller forpligtelsen ikke kan opgøres med tilstrækkelig sikkerhed.

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### 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.