



**HYBEL PROPERTY APS  
NORDRE RINGVEJ 121  
SVENDBORG**

**CVR. NR. 32 67 44 45**

**ÅRSRAPPORT  
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

**(13. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den  
ordinære generalforsamling,  
den 14. oktober 2022**

---

Claus Hybel  
dirigent



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Hybel Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 14. oktober 2022

**Direktion**

---

Claus Hybel



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Hybel Property ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hybel Property ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG, FORTSAT

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Svendborg, den 14. oktober 2022

**N.G. CHRISTENSEN**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
**CVR nr. 38 69 59 16**

Nicolai Groth-Christensen  
statsaut. revisor  
mne34124



## LEDELSESBERETNING

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsudlejning og hermed beslægtet virksomhed.

Årets resultat er opgjort til et overskud på kr. 5.303.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.650.733 og en negativ egenkapital på kr. 290.947.

Egenkapitalen forventes reetableret med kommende års resultater.

Der er, efter regnskabsårets afslutning, ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Resultat af ejendom

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Ejendommens omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, reparation og vedligeholdelse samt forbrugsafgifter m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Bruttofortjeneste

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne resultat af ejendom og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger vedrører renter til pengeinstitut og prioritetsgæld m.v.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af skat af årets indkomst og regulering af udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst og med fuld fordeling vedrørende skattemæssige underskud.



## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendom er målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendom - 50 år - restværdi kr. 550.000.

Der har ikke været indikationer på værdiforringelse i regnskabsåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der svarer til nominal værdi.

### **Hensættelser til udskudt skat**

Der er beregnet udskudt skat svarende til 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af aktiver.

### **Gældsforpligtigelser**

Gæld er målt til nominal værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

Noter	2021/2022	2020/2021 t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>148.784</b>	<b>177</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-66.247</u>	<u>-56</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>82.537</b>	<b>121</b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-62.862</u>	<u>-65</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>19.675</b>	<b>56</b>
Skat af årets resultat	<u>-14.372</u>	<u>-16</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>5.303</u></b>	<b><u>40</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>5.303</u>	<u>40</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>5.303</u></b>	<b><u>40</u></b>





**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**

**AKTIVER**

<b>Noter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>t.kr.</b>
Ejendom	<u>3.493.756</u>	<u>3.514</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>3.493.756</u></b>	<b><u>3.514</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>3.493.756</u></b>	<b><u>3.514</u></b>
Tilgodehavende, lejer	13.500	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.586	11
Andre tilgodehavender	2.243	2
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.048</u>	<u>2</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>28.377</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>128.600</u></b>	<b><u>199</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>156.977</u></b>	<b><u>214</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u><u>3.650.733</u></u></b>	<b><u><u>3.728</u></u></b>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**

**PASSIVER**

<b>Noter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>t.kr.</b>
Anpartskapital	125.000	125
Overført resultat	<u>-415.947</u>	<u>-421</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>-290.947</u></b>	<b><u>-296</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	<u>11.084</u>	<u>9</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>11.084</u></b>	<b><u>9</u></b>
1 Prioritetsgæld	1.992.775	2.054
Depositum	<u>67.600</u>	<u>98</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>2.060.375</u></b>	<b><u>2.152</u></b>
Prioritetsgæld	62.659	62
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.200	10
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.785.540	1.773
Anden gæld	6.750	13
Gæld til ledelse	<u>5.072</u>	<u>5</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>1.870.221</u></b>	<b><u>1.863</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>3.930.596</u></b>	<b><u>4.015</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>3.650.733</u></b>	<b><u>3.728</u></b>
2 <b>Eventualforpligtelser</b>		
3 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1/7 2021	125.000	-421.250	0	-296.250
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført resultat	0	5.303	0	5.303
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Egenkapital 30/6 2022	<u>125.000</u>	<u>-415.947</u>	<u>0</u>	<u>-290.947</u>



## NOTER

	2021/2022	2020/2021
<b>1 PRIORITETSGÆLD</b>		<b>t.kr.</b>
<b>Ejendommen Lundevej 18A</b>		
DLR Kredit, 1,5% - 2050	2.099.692	2.161
Overført til kortfristet gæld	-62.659	-62
Låneomkostninger	-44.258	-45
Ejerpantebrev nom. kr. 700.000		
	<u>1.992.775</u>	<u>2.054</u>

Af den samlede gæld forfalder kr. 1.786.300 efter mere end 5 år.

## 2 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. Hæftelsen fremgår af administrationselskabets årsrapport, Hybel Holding ApS.

## 3 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, kr. 2.099.692, er der givet pant i ejendommen Lundevej 18A, Svendborg. Ejendommens regnskabsmæssige værdi, kr. 3.493.756. I samme ejendom er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 700.000 til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Claus Hybel

Direktør

Serienummer: 21980cdb-d9ee-4d2d-8ac8-c07eb1a10a25

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-10-14 10:27:02 UTC



## Nicolai Groth-Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-803170145626

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-10-14 10:28:17 UTC



## Claus Hybel

Dirigent

Serienummer: 21980cdb-d9ee-4d2d-8ac8-c07eb1a10a25

IP: 93.167.xxx.xxx

2022-10-14 10:30:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: Z4E6Z-WWXAC-UACCD-3N205-2ZDSB-EYDNI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>