



## Årsrapport for 2021

---

Hybel Real Estate A/S  
CVR-nr. 41 61 07 35

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. juni 2022

---

Martin Roth  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Hybel Real Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. juni 2022

### **Direktion**

Henrik Hansen

### **Bestyrelse**

Bettina Antitsch Mortensen  
formand

Per Christian Hansen

Claus Porsgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Hybel Real Estate A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hybel Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 den øverste ledelse 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.

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

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

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Trekantområdet, den 29. juni 2022

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44140



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hybel Real Estate A/S Havnen 3 8700 Horsens  Telefon: 75 60 10 30 E-mail: info@mplus.dk Hjemmeside: www.mplus.dk CVR-nr.: 41 61 07 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021 Stiftet: 20. august 2020 Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Bettina Antitsch Mortensen, formand Per Christian Hansen Claus Porsgaard
<b>Direktion</b>	Henrik Hansen
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for M+ Ejendomme A/S



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er udvikling, drift og udlejning af fast ejendom samt anden virksomhed, der efter ledelsens skøn er forbundet hermed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 23.681, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 4.972.926.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>0</b>	<b>-3.050</b>
Finansielle omkostninger		<u>-30.360</u>	<u>-1.300</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-30.360</b>	<b>-4.350</b>
Skat af årets resultat	1	<u>6.679</u>	<u>957</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-23.681</u></b>	<b><u>-3.393</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-23.681</u>	<u>-3.393</u>
		<b><u>-23.681</u></b>	<b><u>-3.393</u></b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver under udførelse		18.066.318	3.907.712
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>18.066.318</u>	<u>3.907.712</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>18.066.318</u>	<u>3.907.712</u>
Andre tilgodehavender		2.274.582	59.841
Selskabsskat		6.679	957
<b>Tilgodehavender</b>		<u>2.281.261</u>	<u>60.798</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>47.654</u>	<u>1.143.209</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.328.915</u>	<u>1.204.007</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>20.395.233</u></u>	<u><u>5.111.719</u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		4.572.926	4.596.607
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>4.972.926</b>	<b>4.996.607</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.113.699	115.112
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.308.608	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.422.307</b>	<b>115.112</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>15.422.307</b>	<b>115.112</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>20.395.233</b>	<b>5.111.719</b>
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	400.000	4.596.607	4.996.607
Årets resultat	0	-23.681	-23.681
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>400.000</b>	<b>4.572.926</b>	<b>4.972.926</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Årets resultat		-23.681	-3.393
Reguleringer	5	23.681	343
Ændring i driftskapital	6	5.783.846	55.271
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>5.783.846</b>	<b>52.221</b>
Renteudbetalinger og lignende		-30.360	-1.300
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>5.753.486</b>	<b>50.921</b>
Betalt selskabsskat		957	0
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>5.754.443</b>	<b>50.921</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-14.158.606	-3.907.712
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-14.158.606</b>	<b>-3.907.712</b>
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		7.308.608	0
Kontant indskud ved stiftelse		0	5.000.000
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>7.308.608</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-1.095.555</b>	<b>1.143.209</b>
Likvider 1. januar 2021		1.143.209	0
<b>Likvider 31. december 2021</b>		<b>47.654</b>	<b>1.143.209</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		47.654	1.143.209
<b>Likvider 31. december 2021</b>		<b>47.654</b>	<b>1.143.209</b>

## Noter

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-6.679	-957
	<u><b>-6.679</b></u>	<u><b>-957</b></u>
 <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>
Kostpris 1. januar 2021		3.907.712
Tilgang i årets løb		<u>14.158.606</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>18.066.318</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u><b>18.066.318</b></u>
 <b>3 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapitalen består af 400.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.		
 <b>4 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med M+ Invest A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.		

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>5 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle omkostninger	30.360	1.300
Skat af årets resultat	-6.679	-957
	<u><b>23.681</b></u>	<u><b>343</b></u>
<b>6 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-2.214.741	-59.841
Ændring i leverandører mv.	7.998.587	115.112
	<u><b>5.783.846</b></u>	<u><b>55.271</b></u>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hybel Real Estate A/S for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførsel måles til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.



## Anvendt regnskabspraksis

### **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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.