



Årsrapport for 2022

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

Martin Roth
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. juni 2023

Direktion

Claus Porsgaard

Bestyrelse

Bettina Antitsch Mortensen
formand

Per Christian Hansen
næstformand

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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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

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 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 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.
- 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 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.

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.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Trekantområdet, den 29. juni 2023

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

Selskabet	Hybel Real Estate A/S Rosenkrantzvej 2 8700 Horsens Telefon: 75 60 10 30 Hjemmeside: www.mplus.dk CVR-nr.: 41 61 07 35 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 20. august 2020 Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Bettina Antitsch Mortensen, formand Per Christian Hansen, næstformand Claus Porsgaard
Direktion	Claus Porsgaard
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	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 2022 udviser et underskud på kr. 54.076, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.918.850.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttotab		-65.100	0
Finansielle omkostninger	1	-4.228	-30.360
Resultat før skat		-69.328	-30.360
Skat af årets resultat	2	15.252	6.679
Årets resultat		-54.076	-23.681
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-54.076	-23.681
		-54.076	-23.681



Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver under udførelse		91.180.030	18.066.318
Materielle anlægsaktiver	3	<u>91.180.030</u>	<u>18.066.318</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>91.180.030</u>	<u>18.066.318</u>
Andre tilgodehavender		3.967.953	2.274.582
Selskabsskat		612.397	6.679
Tilgodehavender		<u>4.580.350</u>	<u>2.281.261</u>
Likvide beholdninger		<u>1.979</u>	<u>47.654</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.582.329</u>	<u>2.328.915</u>
Aktiver i alt		<u>95.762.359</u>	<u>20.395.233</u>



Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		<u>4.518.850</u>	<u>4.572.926</u>
Egenkapital	4	<u>4.918.850</u>	<u>4.972.926</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>597.145</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>597.145</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.909.460	8.113.699
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>84.336.904</u>	<u>7.308.608</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>90.246.364</u>	<u>15.422.307</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>90.246.364</u>	<u>15.422.307</u>
Passiver i alt		<u>95.762.359</u>	<u>20.395.233</u>
Eventualforpligtelser	5		



Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	400.000	4.572.926	4.972.926
Årets resultat	0	-54.076	-54.076
Egenkapital 31. december 2022	400.000	4.518.850	4.918.850

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Årets resultat		-54.076	-23.681
Reguleringer	6	-11.024	23.681
Ændring i driftskapital	7	-3.897.611	5.783.846
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-3.962.711	5.783.846
Renteudbetalinger og lignende		-4.227	-30.360
Pengestrømme fra ordinær drift		-3.966.938	5.753.486
Betalt selskabsskat		6.679	957
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-3.960.259	5.754.443
Køb af materielle anlægsaktiver		-73.113.712	-14.158.606
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-73.113.712	-14.158.606
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		77.028.296	7.308.608
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		77.028.296	7.308.608
Ændring i likvider		-45.675	-1.095.555
Likvider 1. januar 2022		47.654	1.143.209
Likvider 31. december 2022		1.979	47.654
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.979	47.654
Likvider 31. december 2022		1.979	47.654

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	26.758
Andre finansielle omkostninger	4.228	3.602
	<u>4.228</u>	<u>30.360</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-612.397	-6.679
Årets udskudte skat	597.145	0
	<u>-15.252</u>	<u>-6.679</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2022		18.066.318
Tilgang i årets løb		<u>73.113.712</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>91.180.030</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>91.180.030</u>
Årets indregnede finansieringsomkostninger.		<u>1.183.296</u>
4 Egenkapital		
Virksomhedskapitalen består af 400.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.		

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med M+ Invest A/S (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle omkostninger	4.228	30.360
Skat af årets resultat	<u>-15.252</u>	<u>-6.679</u>
	<u>-11.024</u>	<u>23.681</u>
7 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-1.693.371	-2.214.741
Ændring i leverandører mv.	<u>-2.204.240</u>	<u>7.998.587</u>
	<u>-3.897.611</u>	<u>5.783.846</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hybel Real Estate A/S for 2022 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 2022 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger 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.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger