



Årsrapport for 2024

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. juni 2025

Anders Borring Henriksen
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	16



Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4. juni 2025

Direktion

Brian Langvad

Bestyrelse

Bettina Antitsch Mortensen
formand

Per Christian Hansen
næstformand

Claus Porsgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hybel Real Estate A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hybel Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorers 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 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:

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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 4. juni 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor
mne24817

Morten Jacobsen
statsautoriseret revisor
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 2024 Stiftet: 20. august 2020 Regnskabsår: 5. regnskabsår Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Bettina Antitsch Mortensen, formand Per Christian Hansen, næstformand Claus Porsgaard
Direktion	Brian Langvad
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for M+ Invest 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 2024 udviser et overskud på kr. 1.476.858, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 31.878.283.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		6.596.231	4.166.960
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-884.041</u>	<u>-452.914</u>
Resultat før finansielle poster		5.712.190	3.714.046
Finansielle indtægter		15.059	858
Finansielle omkostninger	1	<u>-3.892.088</u>	<u>-3.096.218</u>
Resultat før skat		1.835.161	618.686
Skat af årets resultat	2	<u>-358.303</u>	<u>-136.111</u>
Årets resultat		<u><u>1.476.858</u></u>	<u><u>482.575</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.476.858</u>	<u>482.575</u>
		<u><u>1.476.858</u></u>	<u><u>482.575</u></u>



Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	108.232.694	108.246.505
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	345.933	0
Materielle anlægsaktiver		<u>108.578.627</u>	<u>108.246.505</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>108.578.627</u>	<u>108.246.505</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.113	0
Andre tilgodehavender		212.708	679.473
Selskabsskat		0	1.181.814
Tilgodehavender		<u>213.821</u>	<u>1.861.287</u>
Likvide beholdninger		<u>1.021.151</u>	<u>2.807.236</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.234.972</u>	<u>4.668.523</u>
Aktiver i alt		<u>109.813.599</u>	<u>112.915.028</u>



Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		<u>31.378.283</u>	<u>29.901.425</u>
Egenkapital	4	<u>31.878.283</u>	<u>30.401.425</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.396.208</u>	<u>1.302.673</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.396.208</u>	<u>1.302.673</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>48.378.850</u>	<u>50.517.409</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>48.378.850</u>	<u>50.517.409</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.096.376	1.798.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.928	612.545
Gæld til tilknyttede virksomheder		21.550.184	24.653.442
Selskabsskat		264.768	0
Anden gæld		<u>4.121.002</u>	<u>3.629.384</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>28.160.258</u>	<u>30.693.521</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>76.539.108</u>	<u>81.210.930</u>
Passiver i alt		<u>109.813.599</u>	<u>112.915.028</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	29.901.425	30.401.425
Årets resultat	0	1.476.858	1.476.858
Egenkapital 31. december 2024	<u>500.000</u>	<u>31.378.283</u>	<u>31.878.283</u>

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Årets resultat		1.476.858	482.575
Reguleringer	7	5.119.373	3.684.385
Ændring i driftskapital	8	472.651	1.620.949
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		<u>7.068.882</u>	<u>5.787.909</u>
Renteindbetalinger og lignende		15.059	858
Renteudbetalinger og lignende		<u>-3.886.936</u>	<u>-3.093.609</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		3.197.005	2.695.158
Betalt selskabsskat		<u>1.181.814</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>4.378.819</u>	<u>2.695.158</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.518.114	-17.519.389
Salg af materielle anlægsaktiver		<u>301.951</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-1.216.163</u>	<u>-17.519.389</u>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-1.845.483	-935.227
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-3.103.258	-59.683.461
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	53.248.176
Kontant kapitalforhøjelse		<u>0</u>	<u>25.000.000</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>-4.948.741</u>	<u>17.629.488</u>
Ændring i likvider		-1.786.085	2.805.257
Likvider 1. januar 2024		<u>2.807.236</u>	<u>1.979</u>
Likvider 31. december 2024		<u>1.021.151</u>	<u>2.807.236</u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>1.021.151</u>	<u>2.807.236</u>
Likvider 31. december 2024		<u>1.021.151</u>	<u>2.807.236</u>

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1	Finansielle omkostninger	
	1.649.002	1.864.224
	2.243.086	1.231.994
	<u>3.892.088</u>	<u>3.096.218</u>
2	Skat af årets resultat	
	264.768	-569.417
	93.535	705.528
	<u>358.303</u>	<u>136.111</u>
3	Materielle anlægsaktiver	
	108.699.419	0
	1.085.698	432.416
	-301.951	0
	<u>109.483.166</u>	<u>432.416</u>
	452.914	0
	797.558	86.483
	<u>1.250.472</u>	<u>86.483</u>
	<u>108.232.694</u>	<u>345.933</u>
	0	0

Noter

4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 500.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2024	2023	2022	2021
	kr.	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2024	500.000	400.000	400.000	400.000
Tilgang i året	0	100.000	0	0
Virksomhedskapital	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>

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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 50.616 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 108.233 t.kr.

	2024	2023
	kr.	kr.
7 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-15.059	-858
Finansielle omkostninger	3.892.088	3.096.218
Af- og nedskrivninger	884.041	452.914
Skat af årets resultat	358.303	136.111
	<u>5.119.373</u>	<u>3.684.385</u>

Noter

8 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	465.652	3.288.480
Ændring i leverandører mv.	<u>6.999</u>	<u>-1.667.531</u>
	<u>472.651</u>	<u>1.620.949</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hybel Real Estate A/S for 2024 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 2024 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	75 %

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger