



REVISORFIRMAET  
**LYSEHØJ**

# Hybertz Ejendomme ApS

Lergravsvej 25, 4300 Holbæk

CVR-nr. 45 64 46 26

## Årsrapport

2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2026.

---

Tobias Hybertz Ohrberg  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab 28. maj - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Hybertz Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. maj - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 16. marts 2026

### Direktion

Tobias Hybertz Ohrberg  
Adm. direktør

Laura Dolores Hybertz Ohrberg  
Direktør

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Hybertz Ejendomme ApS  
Lergravsvej 25  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 45 64 46 26  
Stiftet: 28. maj 2025  
Regnskabsår: 28. maj 2025 - 31. december 2025  
1. regnskabsår

### Direktion

Tobias Hybertz Ohrberg, Adm. direktør  
Laura Dolores Hybertz Ohrberg, Direktør

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning til dette.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabet har tabt selskabskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven. Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen gennem positive resultater fra de kommende regnskabsår.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	28/5 2025 <u>- 31/12 2025</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-41.542</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-9.907</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-51.449</b>
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-25.866</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-77.315</b>
Skat af årets resultat	<u>16.996</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-60.319</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	<u>-60.319</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-60.319</u></b>

## Balance

---

### Aktiver

Note

31/12 2025

#### Anlægsaktiver

Grunde og bygninger

990.887

Materielle anlægsaktiver i alt

990.887

#### Anlægsaktiver i alt

990.887

#### Omsætningsaktiver

Udskudte skatteaktiver

16.996

Tilgodehavender i alt

16.996

Likvide beholdninger

195.346

#### Omsætningsaktiver i alt

212.342

#### Aktiver i alt

1.203.229

## Balance

---

### Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2025</u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	20.000
Overført resultat	<u>-60.319</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-40.319</u></b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>682.050</u>
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>682.050</u>
2 Kortfristet del af langfristet gæld	75.392
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	474.876
Anden gæld	<u>2.230</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>561.498</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.243.548</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.203.229</u></b>

1 Medarbejderforhold

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 28. maj 2025	0	0	0
Kontant stiftelse	20.000	0	20.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-60.319	-60.319
	<b><u>20.000</u></b>	<b><u>-60.319</u></b>	<b><u>-40.319</u></b>

28/5 2025  
- 31/12 2025

1. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 0

2. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet
	31/12 2025	fristet gæld	gæld
			31/12 2025
Gæld til realkreditinstitutter	694.442	12.392	682.050
Deposita	54.000	54.000	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	9.000	9.000	0
	<u>757.442</u>	<u>75.392</u>	<u>682.050</u>

3. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hybertz invest ApS, CVR-nr. 45638103, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildebeskat på renter, royalties og udbytter.

Årsrapporten for Hybertz Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Opkrævede bidrag til dækning af el, vand og varme, indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokale.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	33 år	47 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hybertz Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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