

## Årsrapport for 2018

---

Hybel Midt A/S  
CVR-nr. 37 38 72 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 1. marts 2019

---

Peter Heide Wessel  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsrapporten	14
Anvendt regnskabspraksis	20

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Hybel Midt 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. marts 2019

### **Direktion**

Brian Langvad

### **Bestyrelse**

Michael Antitsch Mortensen  
formand

Brian Langvad

Søren Vinther Nicholaisen

Karsten Græsborg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Hybel Midt A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hybel Midt A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 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 1. marts 2019

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Arne Kristensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18619

John Lindholm Bode  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32840

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hybel Midt A/S Ove Jensens Alle 35 8700 Horsens  Telefon: 75 60 10 70 E-mail: info@hybelhuse.dk Hjemmeside: www.hybelhuse.dk CVR-nr.: 37 38 72 07 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 21. januar 2016 Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Michael Antitsch Mortensen, formand Brian Langvad Søren Vinther Nicolaisen Karsten Græsborg
<b>Direktion</b>	Brian Langvad
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Hybel Danmark A/S

## Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2018	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
<b>Hovedtal</b>			
<b>Resultat</b>			
Bruttofortjeneste	76.849.929	35.613.610	661.575
Resultat før finansielle poster	48.769.843	12.248.667	-9.176.854
Resultat af finansielle poster	-1.437.849	-1.517.685	-339.569
Årets resultat	36.618.930	8.295.132	-7.426.751
<b>Balance</b>			
Balancesum	373.968.033	222.374.555	89.989.723
Investering i materielle anlægsaktiver	-1.099.608	-3.384.307	-2.159.286
Egenkapital	62.487.311	25.868.381	17.573.249
<b>Pengestrømme fra:</b>			
- driftsaktivitet	-37.079.696	-65.010.758	-72.235.610
- investeringsaktivitet	-35.294.938	-3.384.307	-2.159.286
- finansieringsaktivitet	33.110.666	0	25.000.000
Årets forskydning i likvider	-39.263.968	-68.395.065	-49.734.465
<b>Nøgletal</b>			
Afkastningsgrad	16,4%	7,8%	-20,4%
Soliditetsgrad	16,7%	11,6%	19,5%
Forrentning af egenkapital	82,9%	38,2%	-84,5%
Likviditetsgrad	121,3%	113,1%	122,1%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består af salg, projektering og opførelse af huse. Selskabet er en del af Hybel-koncernen.

Hybel-koncernen er familieejet og stiftet i januar 2016. Familieejerskabet sikrer en langsigtet udvikling af koncernens aktiviteter baseret på stærke værdier. Vi har siden opstarten fokuseret på at sammensætte et hold af kompetente medarbejdere, der kan udvikle virksomheden. Medarbejderne i Hybel har således mange års erfaring med opførelse af huse – og har samlet stået bag flere en 8.500 drømmehuse i de seneste 20 år.

Vi ønsker at gøre huskøbet trygt og enkelt for kunden. Kunden skal blot vælge deres grund – så sørger vi for rentefri finansiering af grundkøbet samt byggeriet i hele byggeperioden. Finansieringen foretages uafhængigt af kundes pengeinstitut. Hybel stiller ikke krav til, at kunden i denne forbindelse skal skifte pengeinstitut eller være kunde i et bestemt pengeinstitut. Kunden skal først betale for grund og hus, når de får overdraget nøglen til deres nye hjem. Vi hæver med dette tiltag standarden i branchen, hvor vi gør det endnu mere overskueligt og trygt for kunden at bygge nyt hus – det kalder vi ”Den Nye Grundpakke”.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 36.618.930 mod et overskud på 8.295.132 kr. sidste år. Selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 62.487.311.

### **Virksomhedens forventede udvikling**

Det er vores forventning, at resultatet for regnskabsåret 2019 vil blive et niveau højere end 2018.

### **Virksomhedens videnressourcer**

For at indfri koncernens mål skal der løbende ansættes yderligere medarbejdere, som kan supplere den kompetente medarbejderstab.

### **Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici**

#### ***Finansielle risici***

Der opleves øget efterspørgsel på anvendelse af ”Den Nye Grundpakke”, hvor vi finansierer grundkøb og hus i hele byggeperioden. Dette stiller krav til selskabets kreditfaciliteter. Der er derfor løbende fokus på, at der er tilstrækkelig likviditet til at efterkomme den fremadrettede efterspørgsel.

#### ***Renterisici***

Da finansieringen af kundernes grunde medfører et ikke uvæsentlig træk på vores kreditfaciliteter, vil en ændring i renteniveauet i et vist omfang have indflydelse på vores indtjening. Vi er derfor meget opmærksomme på udviklingen i renteniveauet.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>76.849.929</b>	<b>35.613.610</b>
Personaleomkostninger	1	-26.658.825	-22.443.581
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>50.191.104</b>	<b>13.170.029</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.420.265	-921.362
Andre driftsomkostninger		-996	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>48.769.843</b>	<b>12.248.667</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.047.448	0
Finansielle indtægter	2	380.087	0
Finansielle omkostninger	3	-2.865.384	-1.517.685
<b>Resultat før skat</b>		<b>47.331.994</b>	<b>10.730.982</b>
Skat af årets resultat	4	-10.713.064	-2.435.850
<b>Årets resultat</b>		<b>36.618.930</b>	<b>8.295.132</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		36.618.930	8.295.132
		<b>36.618.930</b>	<b>8.295.132</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	3.732.484	3.993.705
Indretning af lejede lokaler	5	226.589	287.021
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.959.073</b>	<b>4.280.726</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	747.448	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>747.448</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.706.521</b>	<b>4.280.726</b>
Råvarer og hjælpematerialer		297.458	14.230
Varer under fremstilling		103.131.897	61.372.262
Færdigvarer og handelsvarer		46.937.913	24.180.971
Forudbetaling for varer		0	10.312.500
<b>Varebeholdninger</b>		<b>150.367.268</b>	<b>95.879.963</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.287.144	302.914
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	91.643.166	74.697.368
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.495.330	0
Andre tilgodehavender		83.064.610	44.142.535
Periodeafgrænsningsposter	8	191.704	121.765
<b>Tilgodehavender</b>		<b>210.681.954</b>	<b>119.264.582</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.212.290</b>	<b>2.949.284</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>369.261.512</b>	<b>218.093.829</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>373.968.033</b>	<b>222.374.555</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		57.487.311	20.868.381
<b>Egenkapital</b>	9	<b>62.487.311</b>	<b>25.868.381</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	3.002.907	1.844.957
Andre hensættelser	11	4.125.000	1.755.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.127.907</b>	<b>3.599.957</b>
Kreditinstitutter		165.605.788	121.078.814
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.888.635	220.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.100.310	62.332.453
Gæld til tilknyttede virksomheder		33.110.666	0
Selskabsskat		9.555.114	935.132
Anden gæld		8.092.302	8.339.818
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>304.352.815</b>	<b>192.906.217</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>304.352.815</b>	<b>192.906.217</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>373.968.033</b>	<b>222.374.555</b>
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	5.000.000	20.868.381	25.868.381
Årets resultat	0	36.618.930	36.618.930
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>5.000.000</b>	<b>57.487.311</b>	<b>62.487.311</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Årets resultat		36.618.930	8.295.132
Reguleringer	15	15.942.174	6.409.897
Ændring i driftskapital	16	-86.220.371	-80.632.013
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-33.659.267</b>	<b>-65.926.984</b>
Renteindbetalinger og lignende		380.087	0
Renteudbetalinger og lignende		-2.865.384	-1.517.685
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-36.144.564</b>	<b>-67.444.669</b>
Betalt selskabsskat		-935.132	0
Modtaget selskabsskat		0	2.433.911
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-37.079.696</b>	<b>-65.010.758</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.571.973	-3.384.307
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-5.200.000	0
Salg af materielle anlægsaktiver		2.472.365	0
Udlån		-34.495.330	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		5.500.000	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-35.294.938</b>	<b>-3.384.307</b>
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		33.110.666	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>33.110.666</b>	<b>0</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-39.263.968</b>	<b>-68.395.065</b>
Likvide beholdninger		2.949.284	2.009.903
Kassekredit		-121.078.814	-51.744.368
Likvider 1. januar 2018		-118.129.530	-49.734.465
<b>Likvider 31. december 2018</b>		<b>-157.393.498</b>	<b>-118.129.530</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		8.212.290	2.949.284
Kassekredit		-165.605.788	-121.078.814
<b>Likvider 31. december 2018</b>		<b>-157.393.498</b>	<b>-118.129.530</b>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	22.694.646	19.556.496
Pensioner	2.389.734	1.924.779
Andre omkostninger til social sikring	472.359	280.443
Andre personaleomkostninger	1.102.086	681.863
	<b><u>26.658.825</u></b>	<b><u>22.443.581</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>40</u>	<u>27</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	246.492	0
Andre finansielle indtægter	133.595	0
	<b><u>380.087</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	286.894	14.795
Andre finansielle omkostninger	2.578.490	1.502.890
	<b><u>2.865.384</u></b>	<b><u>1.517.685</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	9.555.114	935.132
Årets udskudte skat	1.157.950	1.500.718
	<b><u>10.713.064</u></b>	<b><u>2.435.850</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2018	5.101.528	302.129
Tilgang i årets løb	3.571.973	0
Afgang i årets løb	-3.099.790	0
Kostpris 31. december 2018	<u>5.573.711</u>	<u>302.129</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	1.107.820	15.108
Årets afskrivninger	1.359.836	60.432
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-626.429	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>1.841.227</u>	<u>75.540</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>3.732.484</u></u></b>	<b><u><u>226.589</u></u></b>



## Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>6 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2018	0	0
Tilgang i årets løb	<u>5.200.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>5.200.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	0	0
Årets resultat	2.247.450	0
Udbytte modtaget	-5.500.000	0
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	<u>-1.200.002</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>-4.452.552</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>747.448</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Charlotte Jensens Vej I/S	Horsens	33%

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>7 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Igangværende arbejder, salgpris	<u>91.643.166</u>	<u>74.697.368</u>
	<b><u>91.643.166</u></b>	<b><u>74.697.368</u></b>

## 8 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende rejseomkostninger samt sponsorater.

## Noter

### 9 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
4.775.000 A-aktier á kr. 1	4.775.000
225.000 B-aktier á kr. 1	225.000
	<u>5.000.000</u>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2018	2017	2016
	kr.	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2018	5.000.000	5.000.000	500.000
Tilgang i året	0	0	4.500.000
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>

### 10 Hensættelse til udskudt skat

	2018	2017
	kr.	kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	1.844.957	-2.089.672
Hensat i året	1.157.950	1.844.957
Anvendt i året	0	2.089.672
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b>	<b>3.002.907</b>	<b>1.844.957</b>

Materielle anlægsaktiver	54.252	116.838
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-52.800	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	3.024.225	1.742.419
Låneomkostninger	-22.770	-14.300
	<u>3.002.907</u>	<u>1.844.957</u>

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>11 Andre hensættelser</b>		
Saldo primo 1. januar 2018	1.755.000	220.000
Hensat i året	2.370.000	1.535.000
<b>Saldo ultimo 31. december 2018</b>	<b>4.125.000</b>	<b>1.755.000</b>

### 12 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet M.M. 26 Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

#### Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakter med opsigelsesvarsel svarende til t.kr. 539.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud af selskabets likvide midler på i alt t.kr. 8.212, indestår t.kr. 6.792 på deponeringskonti hos pengeinstitut.

Som led i selskabets normale drift har selskabet gennem pengeinstitut afgivet garanti for i alt t.kr. 1.337.

### 14 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Hybel Danmark A/S, 8700 Horsens, hovedaktionær

#### Øvrige nærtstående parter

Michael Antitsch Mortensen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Søren Vinther Nicholaisen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Brian Langvad, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Karsten Græsborg, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

#### Transaktioner

Der er ikke angivet transaktioner med nærtstående parter jf. ÅRL § 98 C, stk. 7, idet alle transaktioner er indgået på markedsmæssige vilkår.

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>15 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-380.087	0
Finansielle omkostninger	2.865.384	1.517.685
Af- og nedskrivninger	1.421.261	921.362
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.047.448	0
Skat af årets resultat	10.713.064	2.435.850
Ændring i andre hensatte forpligtelser	2.370.000	1.535.000
	<u><b>15.942.174</b></u>	<u><b>6.409.897</b></u>
<b>16 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-54.487.305	-31.189.589
Ændring i tilgodehavender	-56.922.042	-99.882.591
Ændring i leverandører mv.	25.188.976	50.378.320
	<u><b>-86.220.371</b></u>	<u><b>-80.693.860</b></u>

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hybel Midt A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af boliger, hvor køber ikke har foretaget individuelle tilpasninger, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Hvor der opføres boliger med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af 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 mv.

### **Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	2-5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra associerede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Hybel Midt A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Varer under fremstilling omfatter tilkøbt jord under udstykning og byggemodning samt huse under opførelse. Fremstillede færdigvarer omfatter opførte huse samt tilkøbte byggegrunde.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### **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 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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

#### **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 aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kassekreditter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$