

Årsrapport for 2022

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

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

Martin Roth
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	21

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter 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

Brian Langvad

Bestyrelse

Bettina Antitsch Mortensen
formand

Per Christian Hansen
næstformand

Claus Porsgaard

Søren Vinther Nicholaisen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hybel Midt A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hybel Midt A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 fejl-information 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 Midt A/S Rosenkrantzvej 2 8700 Horsens Telefon: 75 60 10 70 Hjemmeside: www.hybelhuse.dk CVR-nr.: 37 38 72 07 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 21. januar 2016 Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Bettina Antitsch Mortensen, formand Per Christian Hansen, næstformand Claus Porsgaard Søren Vinther Nicholaisen
Direktion	Brian Langvad
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for Hybel Danmark A/S

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	737.606	871.746	722.363	680.565	577.300
Bruttofortjeneste	73.702	122.068	90.406	93.712	76.850
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	39.373	81.504	55.571	63.214	50.191
Resultat før finansielle poster	37.631	79.707	53.774	61.572	48.770
Resultat af finansielle poster	-2.003	-1.236	-2.782	-2.622	-1.438
Årets resultat	29.199	61.523	40.481	46.186	36.619
Balance					
Balancesum	325.184	256.812	366.674	350.374	373.968
Investering i materielle anlægsaktiver	-3.401	-754	-2.044	-2.859	-3.572
Egenkapital	56.876	87.677	66.155	57.674	62.487
Nøgletal					
Overskudsgrad	5,1%	9,1%	7,4%	9,0%	8,4%
Afkastningsgrad	12,9%	25,6%	15,0%	17,0%	16,4%
Soliditetsgrad	17,5%	34,1%	18,0%	16,5%	16,7%
Likviditetsgrad	124,9%	161,2%	122,0%	120,8%	121,3%

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 enfamiliehuse. Desuden opkøber selskabet jord til udvikling af byggegrunde, herunder parcelhusgrunde fortrinsvis uden byggepligt, samt udvikling af projekter med rækkehuse.

Den overordnede strategi om at gøre huskøbet trygt og enkelt er ét af Hybel-koncernens succeskriterier og vil således fortsat være i fokus. Kunderne skal opleve et forløb fra første møde til færdiggørelse af deres nye hjem, hvor Hybel guider kunderne gennem hele forløbet startende med valg af materialer og gennemgang af tegninger samt løbende dialog og orientering under hele projekterings- og udførelsesfasen. Kunder, der køber et Hybel-hus, skal først betale for huset, når de får overdraget nøglen til deres nye hjem. Dette er naturligvis rente- og gebyrfrit.

Hos Hybel har man siden starten været fokuseret på at sammensætte et hold af kompetente medarbejdere, der kan udvikle virksomhederne. Flere af medarbejderne har mange års erfaring med projektering og opførelse af huse og har samlet stået bag ca. 15.000 drømmehuse. I takt med vores vækst ansættes personale, som kommer gennem vores oplæringsforløb og bliver en del af Hybel-koncernens DNA.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2022 udviser et overskud før skat på 36 mio.kr. mod et overskud på 78 mio.kr. sidste år. Faldet i resultatet kan primært henføres til kraftigt stigende materialeomkostninger.

Selskabet havde ved indgangen til 2022 ambitiøse vækst mål for regnskabsåret. Disse mål er blevet indfriet på trods af, at markedet for salg af nye enfamiliehuse oplevede en brat opbremsning i 2022. Denne opbremsning kan primært tilskrives en pludseligt opstået tilbageholdenhed for vores kunders vedkommende som følge af de ukendte konsekvenser af Ruslands invasion af Ukraine samt den heraf øgede inflation og stigende renter på boligfinansiering.

Ledelsen betragter samlet set, herunder de eksterne omstændigheder og markedsudviklingen taget i betragtning, resultatet som tilfredsstillende omend årets resultat er realiseret lavere end forventet ved årets start.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2022 en egenkapital på 57 mio.kr.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Hybel har på få år opnået en stor markedsandel. Vi opfører derfor fortsat udstillingshuse strategisk placeret omkring de større byer eller i byer med vækstpotentiale, således at mange af kunderne får mulighed for at opleve et Hybel-hus i nærheden af deres nuværende bopæl. Hybels udstillingshuse er sædvanligvis åbne i weekender og på udvalgte helligdage og ellers efter nærmere aftale.

Vi oplever fortsat en meget stor interesse for vores huse. Vi oplever, at kunderne generelt har en sund økonomi med mulighed for at realisere mange af deres boligdrømme. Dette på trods af at markedet for salg af brugte huse i 2022 har været præget af nedgang og betydelige prisfald, navnlig i og omkring landets største byer.

Ledelsesberetning

Udviklingen i den aktuelle krig mellem Rusland og Ukraine vil kunne påvirke markedet for nybyggeri i enten op- eller nedadgående retning. Såfremt leverancesvigt, rationering af udvalgte materialer og lignende usikkerheder i forsyningskæderne igen bliver realiteter, som vi oplevede det i løbet af 2022, vil dette påvirke resultatet for 2023 negativt.

Vi monitorerer løbende markedet i forhold til materialepriser, ligesom vi undersøger muligheder for alternativer i tilfælde af leveringsumulighed eller -knaphed. Vi arbejder aktivt med vores samarbejdspartnere for at undgå sådanne vanskeligheder.

Ledelsen forventer, at markedet for såvel salg af nybyggeri som salg af brugte huse vil begynde at stige igen i 2023 efter den bratte opbremsning i 2022. Vi har samtidig en forventning om, at forbrugernes generelt øgede fokus på energipriser og grøn omstilling kan medføre, at ejere af ældre boliger ser i retningen mod at bygge nyt, hvilket kan påvirke resultatet for 2023 positivt.

Vi forventer en vis stabilisering i renterne på realkreditlån i løbet af 2023, hvilket ligeledes vil kunne påvirke vores resultat positivt. Vores kunder vil formentlig fortsat blive mødt med generelt strammere vilkår fra deres pengeinstitutter i forhold til mulighederne for finansiering af fast ejendom, som vi har oplevet det i løbet af 2022. Dette kan betyde, at kunderne kan blive nødt til at se tiden an og håbe på lavere renter og/eller lempeligere lånevilkår m.v., hvilket kan påvirke resultatet for 2023 negativt som følge af udeblivende salg.

Som følge af den bratte opbremsning i markedet er det allerede nu klart, at selskabet i 2023 vil realisere en markant lavere omsætning i 2023 end i 2022.

Selskabet har i løbet af 2022 og i starten af 2023 reduceret medarbejderstaben for at tilpasse omkostningsniveauet til det forventede lavere aktivitetsniveau. Trods de foretagne justeringer i omkostningsniveauet står det også allerede nu klart, at selskabet forventes at realisere et væsentligt lavere resultat i 2023 end i 2022. Selskabet forventer et mindre, negativt resultat.

Lovpligtig redegørelse vedrørende samfundsansvar, redegørelse vedrørende ansættelsespolitik og måltal samt redegørelse vedrørende dataetik

Ledelsen henviser til ledelsesberetningen for Hybel Danmark A/S, der udarbejder redegørelse for samfundsansvar, redegørelse for ansættelsespolitik og måltal samt redegørelse vedrørende dataetik for Hybel-koncernen som helhed.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning	1	737.606.220	871.745.872
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.358.374	1.391.471
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		23.696	118.655
Andre driftsindtægter		587.235	363.223
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-639.768.007	-726.027.236
Andre eksterne omkostninger		-31.105.511	-25.524.181
Bruttoresultat		73.702.007	122.067.804
Personaleomkostninger	2	-34.329.251	-40.563.370
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		39.372.756	81.504.434
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.725.977	-1.764.274
Andre driftsomkostninger		-15.414	-33.550
Resultat før finansielle poster		37.631.365	79.706.610
Finansielle indtægter	3	117.683	40.383
Finansielle omkostninger	4	-2.120.286	-1.276.729
Resultat før skat		35.628.762	78.470.264
Skat af årets resultat	5	-6.430.217	-16.947.538
Årets resultat		29.198.545	61.522.726
Resultatdisponering	6		

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.689.562	3.589.780
Indretning af lejede lokaler		0	45.293
Materielle anlægsaktiver	7	4.689.562	3.635.073
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	2.018.943	828.488
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	82.573	333.877
Finansielle anlægsaktiver		2.101.516	1.162.365
Anlægsaktiver i alt		6.791.078	4.797.438
Råvarer og hjælpematerialer		910.188	1.076.236
Varer under fremstilling		145.784.736	85.789.585
Færdigvarer og handelsvarer		91.699.208	38.197.327
Varebeholdninger		238.394.132	125.063.148
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		180.749	1.183.013
Igangværende arbejder for fremmed regning	10	62.437.494	104.311.740
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.799.092	4.779.125
Andre tilgodehavender		13.063.693	12.328.420
Periodeafgrænsningsposter	11	60.288	137.083
Tilgodehavender		78.541.316	122.739.381
Likvide beholdninger		1.457.904	4.212.112
Omsætningsaktiver i alt		318.393.352	252.014.641
Aktiver i alt		325.184.430	256.812.079

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		51.875.861	82.677.316
Egenkapital	12	56.875.861	87.677.316
Hensættelse til udskudt skat	13	932.513	1.778.069
Andre hensættelser	14	12.530.000	8.624.000
Hensatte forpligtelser i alt		13.462.513	10.402.069
Anden gæld		0	2.399.718
Langfristede gældsforpligtelser	15	0	2.399.718
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.417.286
Leverandører af varer og tjenesteydelser		107.772.229	106.361.463
Gæld til tilknyttede virksomheder		140.415.828	27.047.572
Selskabsskat		655.362	641.802
Anden gæld		6.002.637	12.864.853
Kortfristede gældsforpligtelser		254.846.056	156.332.976
Gældsforpligtelser i alt		254.846.056	158.732.694
Passiver i alt		325.184.430	256.812.079
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nærtstående parter og ejerforhold	18		
Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	19		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	5.000.000	82.677.316	87.677.316
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-60.000.000	-60.000.000
Årets resultat	0	29.198.545	29.198.545
Egenkapital 31. december 2022	5.000.000	51.875.861	56.875.861

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Nettoomsætning		
Omsætning ved byggerivirksomhed	737.606.220	871.745.872
Nettoomsætning i alt	737.606.220	871.745.872
Danmark	737.606.220	871.745.872
Nettoomsætning i alt	737.606.220	871.745.872
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	28.660.037	35.204.626
Pensioner	3.384.784	3.608.909
Andre omkostninger til social sikring	571.547	623.636
Andre personaleomkostninger	1.712.883	1.126.199
	34.329.251	40.563.370
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	57	57
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	101.079	29.125
Andre finansielle indtægter	16.604	11.258
	117.683	40.383

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.958.473	1.126.265
Andre finansielle omkostninger	<u>161.813</u>	<u>150.464</u>
	<u>2.120.286</u>	<u>1.276.729</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	7.275.773	17.941.801
Årets udskudte skat	<u>-845.556</u>	<u>-994.263</u>
	<u>6.430.217</u>	<u>16.947.538</u>
6 Resultatdisponering		
Overført resultat	<u>29.198.545</u>	<u>61.522.726</u>
	<u>29.198.545</u>	<u>61.522.726</u>

Noter

7 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2022	8.756.873	302.129
Tilgang i årets løb	3.401.487	0
Afgang i årets løb	-2.464.645	0
Kostpris 31. december 2022	<u>9.693.715</u>	<u>302.129</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	5.167.094	256.836
Årets afskrivninger	1.680.684	45.293
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-1.843.625	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>5.004.153</u>	<u>302.129</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>4.689.562</u>	<u>0</u>

8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2022 kr.	2021 kr.
Kostpris 1. januar 2022	1.024.000	944.000
Tilgang i årets løb	2.000.000	120.000
Afgang i årets løb	-40.000	-40.000
Kostpris 31. december 2022	<u>2.984.000</u>	<u>1.024.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	-195.512	3.118.487
Årets afgang	-3.605.919	-1.525.470
Årets resultat	6.358.374	1.391.471
Udbytte modtaget	-3.522.000	-3.180.000
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>-965.057</u>	<u>-195.512</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>2.018.943</u>	<u>828.488</u>

Noter

8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Anpartsselskabet Søgrundene, Østbirk	Horsens	60%
Projektselskabet B4-1 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B4-2 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B5-3 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B5-4 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B5-5 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B5-6 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B6-7 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B6-8 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B6-9 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B6-10 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B9-11 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B9-12 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B9-13 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B9-14 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B10-15 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B10-16 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B10-17 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet B10-18 ApS	Horsens	100%
Projektselskabet FÆLLES-19 ApS	Horsens	100%
Fjordglimt Sejet ApS	Horsens	100%
Kallund Nørreskov ApS	Horsens	100%

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
9 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2022	5.200.000	5.200.000
Kostpris 31. december 2022	5.200.000	5.200.000
Værdireguleringer 1. januar 2022	-4.866.123	-4.984.778
Årets resultat	23.696	16.258
Udbytte modtaget	-275.000	0
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	0	102.397
Værdireguleringer 31. december 2022	-5.117.427	-4.866.123
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	82.573	333.877

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

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

	2022	2021
	kr.	kr.
10 Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder, salgspris	62.437.494	104.311.740
	62.437.494	104.311.740

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende sponsorer.

Noter

12 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>

13 Hensættelse til udskudt skat

	2022	2021
	kr.	kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	1.778.069	2.772.332
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-845.556	-994.263
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	<u>932.513</u>	<u>1.778.069</u>

14 Andre hensættelser

Saldo primo 1. januar 2022	8.624.000	4.980.000
Hensat i året	3.906.000	3.644.000
Saldo ultimo 31. december 2022	<u>12.530.000</u>	<u>8.624.000</u>

15 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	<u>2.399.718</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2.399.718</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

16 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.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut i forbindelse med CashPool-ordning. Det samlede engagement udgør 296 mio.kr. pr. 31. december 2022.

Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakter med almindelig opsigelsesvarsel. Den samlede forpligtelse udgør 726 t.kr.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud af selskabets likvide midler på i alt 1.458 t.kr., indestår 1.371 t.kr. på deponeringskonti hos pengeinstitut.

Som led i selskabets normale drift har selskabet gennem pengeinstitut afgivet garanti for i alt 2.533 t.kr.

18 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Hybel Danmark A/S, 8700 Horsens, hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Bettina Antitsch Mortensen, 8000 Aarhus, bestyrelsesmedlem

Per Christian Hansen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Claus Porsgaard, 7130 Juelsminde, bestyrelsesmedlem

Søren Vinther Nicholaisen, 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.

19 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens § 96 stk. 3 undladt oplysning om revisionshonorar.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hybel Midt A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til ÅRL § 86, stk. 4 ikke udarbejdet en pengestrømsopgørelse, idet denne indgår i koncernrapporten i Hybel Danmark A/S, hvortil der henvises.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §112 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Resultatopgørelsen

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på forretningssegmenter og geografiske markeder. Segmentoplysningerne følger selskabets regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Anvendt regnskabspraksis

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:

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

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 nettorealisationseværdien, 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.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

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 nominal værdi.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Likviditetsgrad	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$