

2023

Årsrapport

Hybel Midt A/S
CVR: 37387207

Rosenkrantzvej 2
8700 Horsens
Tlf: 7560 1070
www.hybelhuse.dk

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3. maj 2024

Dirigent: Martin Roth

Hybel

Hjem
til mere!

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16
Anvendt regnskabspraksis	24

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. maj 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 3. maj 2024

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 2023 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:

	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	367.355	737.606	871.746	722.363	680.565
Bruttofortjeneste	29.934	73.102	122.068	90.406	93.712
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	8.273	39.373	81.504	55.571	63.214
Resultat før finansielle poster	6.196	37.631	79.707	53.774	61.572
Resultat af finansielle poster	-8.070	-2.003	-1.236	-2.782	-2.622
Årets resultat	-1.387	29.199	61.523	40.481	46.186
Balance					
Balancesum	286.262	325.184	256.812	366.674	350.374
Investering i materielle anlægsaktiver	6.356	-3.401	-754	-2.044	-2.859
Egenkapital	35.489	56.876	87.677	66.155	57.674
Nøgletal					
Overskudsgrad	1,7%	5,1%	9,1%	7,4%	9,0%
Afkastningsgrad	2,0%	12,9%	25,6%	15,0%	17,0%
Soliditetsgrad	12,4%	17,5%	34,1%	18,0%	16,5%
Likviditetsgrad	112,3%	124,9%	161,2%	122,0%	120,8%

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 2023 udviser et underskud før skat på 2 MDKK mod et overskud på 36 MDKK sidste år.

Efter den bratte opbremsning i markedet for salg af nye enfamiliehuse og fritidshuse i 2. halvdel af 2022, var det desværre i slutningen af 2022 nødvendigt at reducere medarbejderstaben for fortsat at sikre et tilfredsstillende resultat. Dette er lykkedes dels gennem en konstant fokusering på optimering af dækningsgraden pr. solgt hus med fokus på effektivt byggeri i samarbejde med gode og stabile underentreprenører og dels at det, på trods af krigen i Ukraine, stigende renter på boligfinansiering, øget inflation, generel usikkerhed og bankernes konsolidering med yderligere krav til huskøbernes rådighedsbeløb, er lykkedes at sælge væsentligt flere huse end forventet.

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

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2023 en egenkapital på 35 MDKK.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Hybel har siden 2016 etableret sig som en seriøs spiller på det danske marked for enfamiliehuse, og trods de nævnte tilpasninger i medarbejderstaben har Hybel holdt fast i sin landsdækkende tilstedeværelse og har således uændret fire kontorer i Horsens, Aalborg, Kolding og Roskilde, der også i fremtiden skal være udgangspunktet for Hybels fortsatte udvikling. Det er ambitionen at fortsætte udviklingen af spændende og forskelligartede huse til alle vores kunder.

Ledelsesberetning

Efter nedgangen i omsætningen, som følge af de væsentlige ændringer i markedssituationen, har ledelsen i Hybel ambitioner om igen at realisere vækst i omsætningen. En væsentlig forudsætning for vækst er et fortsat fald i renteniveauet, idet de rentestigninger, vi så i starten af 2023, har udelukket flere købergrupper herunder særligt førstegangskøberne.

Ledelsen har tiltro til, at dette kommer til at ske, da renteniveauet ser ud til at have toppet og alle renteprognoser indikerer yderligere fald.

I maj 2023 blev Hybels nye hovedkontor i Horsens taget i brug. Kontoret indeholder et stort showroom og reception samt lager og kontorfaciliteter, som kan understøtte koncernens fortsatte vækstambitioner. Showroom og velkomstområde på ca. 1.600 m² indeholder et hidtil uset oplevelsesunivers, som vi har meget store forventninger til, og som er en "must-see"-oplevelse for alle potentielle husbyggere, der er på udkig efter et byggefirma til at opføre deres drømmehus, hvilket også forventes at bidrage positivt til væksten.

Hybel har på få år opnået en betydelig markedsandel, som fortsat øges. Antallet af udstillingshuse er i 2023 tilpasset den nuværende markedssituation, men strategien om at så mange potentielle kunder som muligt får mulighed for at opleve et Hybel-hus i nærheden af deres nuværende bopæl er fortsat intakt. Hybels udstillingshuse er sædvanligvis åbne i weekender og på udvalgte helligdage og ellers efter nærmere aftale.

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 fortsætte med at stige i 2024. 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 2024 positivt.

Vi forventer, at renteniveauet generelt vil fortsætte med at falde i løbet af 2024, hvilket også vil påvirke resultatet positivt. Vores kunder vil dog formentlig fortsat blive mødt med stramme vilkår fra deres pengeinstitutter i forhold til mulighederne for finansiering af fast ejendom. 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 salget negativt.

Udvikling af jord vil fortsat have høj fokus i 2024. I slutningen af 2023 er der igangsat byggemodning af nye grundarealer, hvilket forventes at stige yderligere i 2024. Jordarealerne, der udstykkes til byggegrunde til fritliggende enfamiliehuse, udvikles som udgangspunkt uden byggepligt. Når vi i Hybel fortrinsvis ikke har byggepligt på de udstykkede parcelhusgrunde, skyldes det, at vi herved kan opnå en hurtigere omsætning af grundene. Samtidig kan vi færdiggøre og skabe en mere forskelligartet udstykning på kortere tid, end hvis der var byggepligt på grundene. Dette ser vi som et attraktivt element ved vores udstykninger. Kunderne oplever derved også en anden fleksibilitet ved valg af byggefirma, end hvis de fastlåses til et bestemt firma.

Selskabet ser ind i 2024 med en pæn ordrebeholdning, en trimmet organisation og gode samarbejdspartnere hvor vores dygtige og stærke personale er klar til at bygge drømme parcel- og fritidshuse til flere.

Ledelsesberetning

Selskabet forventer at realisere et resultat i 2024 på niveau med 2023.

Lovpligtig redegørelse vedrørende ansættelsespolitik samt måltal (ÅRL § 99b)

I Hybel tror vi på, at mangfoldighed er vigtigt i forhold til fastholdelse af selskabets værdier og gode arbejdsmiljø. I den sammenhæng er det ledelsens vurdering, at en ligelig fordeling af køn blandt ansatte vil have en positiv indvirkning på trivselen blandt medarbejderne, ligesom race og religion m.v. ikke tillægges nogen betydning ved ansættelse og forfremmelse af medarbejdere.

Samtidig kan diversitet blandt medarbejderne også have en positiv indflydelse på Hybels udsyn i forhold til kundernes behov. Hybel opererer dog i en branche, der traditionelt er præget af et overtal af mandlige medarbejdere. Selskabets stillinger vil kunne udfyldes af såvel kvinder som mænd. Når der løbende opslås ledige stillinger, opleves dog et overtal i ansøgninger fra mandlige kandidater, hvilket formentlig skyldes det traditionsbundne overtal af mænd i byggebranchen. Den nuværende personalestab består af begge køn ansat ud fra deres kvalifikationer. Medarbejderstaben består i dag af 16 % kvinder. Ledelsen arbejder fortsat på, at denne andel kan øges til 25 % indenfor de kommende 5 år.

I Hybel-koncernen arbejdes der desuden på at øge antallet af kvindelige ledere til at udgøre 33 % indenfor de kommende 5 år. Der er derfor opstillet konkrete måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen samt i øvrige ledelsesniveauer.

Bestyrelsen består af fire medlemmer. Bestyrelsesposterne er i dag repræsenteret af begge køn. På balancedagen har Hybel Midt A/S en ligelig kønsfordeling, hvorfor selskabet er fritaget for oplysningskrav om at opstille måltal.

HYBEL MIDT - Øverste ledelsesorgan					
Regnskabsår	Mand		Kvinde		I alt
	Antal	%	Antal	%	
2023	3	75%	1	25%	4
2022	3	75%	1	25%	4
2021	4	100%	0	0%	4
2020	4	100%	0	0%	4
2019	4	100%	0	0%	4

HYBEL MIDT - Øvrige ledelsesniveauer					
Regnskabsår	Mand		Kvinde		I alt
	Antal	%	Antal	%	
2023	3	100%	0	0%	3
2022	3	100%	0	0%	3
2021	3	100%	0	0%	3
2020	3	100%	0	0%	3
2019	3	100%	0	0%	3

Det langsigtede måltal for det underrepræsenterede køn for øvrige ledelsesniveauer er 33 %, senest i år 2028.

Ledelsesberetning

For nuværende varetages stillinger på øvrige ledelsesniveauer udelukkende af mænd. Selskabet har imidlertid en målsætning om, at denne andel øges til 33 % indenfor de kommende 5 år. Det er derfor ledelsens ambition, at der skal være både mandlige og kvindelige ansatte på øvrige ledelsesniveauer i selskabet. Uanset ambitionen herom vil der dog formentlig fortsat være et overtal af mandlige ansatte i disse stillinger som følge af det generelle overtal af mænd, der som nævnt ovenfor, er i byggebranchen.

Selskabet har en række initiativer der understøtter politikken for mangfoldighed og det underrepræsenterede køn hos Hybel, herunder initiativer i forbindelse med rekruttering, karriereudvikling, uddannelse og kompetenceudvikling samt systematiske trivselsmålinger.

Der har i 2023 været fokuseret på yderligere uddannelse og kompetenceudvikling af vores medarbejdere. En stor del af medarbejdere har gennemført et uddannelsesforløb i vores Hybel Akademi udviklet i samarbejde med Aarhus Erhvervsakademi. Uddannelsesforløbet består af to sport: ét for ledere ("Ledelse i praksis") og ét for specialister ("Kommunikation og samarbejde"). Fremadrettet tilbydes nyansatte at gennemføre samme uddannelsesforløb, ligesom medarbejdere tilbydes et valgfrit kursus, ud fra et kursuskatalog udviklet i samarbejde med Aarhus Erhvervsakademi. Herudover gennemføres løbende såvel obligatoriske som frivillige kursusforløb.

Lovpligtig redegørelse vedrørende samfundsansvar samt redegørelse vedrørende dataetik

Ledelsen henviser til ledelsesberetningen for Hybel Danmark A/S, CVR-nr. 39831589, 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	2023 DKK	2022 DKK
Nettoomsætning	1	367.354.608	737.606.220
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		296.254	6.358.374
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		58.015	23.696
Andre driftsindtægter		868.815	1.116.968
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-309.911.523	-639.768.007
Andre eksterne omkostninger		-28.731.774	-32.235.635
Bruttoresultat		29.934.395	73.101.616
Personaleomkostninger	2	-21.661.040	-33.728.860
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		8.273.355	39.372.756
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.029.933	-1.725.977
Andre driftsomkostninger		-47.859	-15.414
Resultat før finansielle poster		6.195.563	37.631.365
Finansielle indtægter	3	52.539	117.683
Finansielle omkostninger	4	-8.122.135	-2.120.286
Resultat før skat		-1.874.033	35.628.762
Skat af årets resultat	5	487.145	-6.430.217
Årets resultat		-1.386.888	29.198.545
Resultatdisponering	6		

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	7.933.473	4.689.562
Indretning af lejede lokaler	7	2.987.184	0
Materielle anlægsaktiver		10.920.657	4.689.562
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	871.279	2.018.943
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	0	82.573
Deposita	10	2.615.923	0
Finansielle anlægsaktiver		3.487.202	2.101.516
Anlægsaktiver i alt		14.407.859	6.791.078
Råvarer og hjælpematerialer		235.236	910.188
Varer under fremstilling		139.375.440	145.784.736
Færdigvarer og handelsvarer		62.558.009	91.699.208
Varebeholdninger		202.168.685	238.394.132
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		349.399	180.749
Igangværende arbejder for fremmed regning	11	52.476.836	62.437.494
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		59.889	2.799.092
Andre tilgodehavender		9.753.134	13.063.693
Periodeafgrænsningsposter		0	60.288
Tilgodehavender		62.639.258	78.541.316
Likvide beholdninger		7.045.742	1.457.904
Omsætningsaktiver i alt		271.853.685	318.393.352
Aktiver i alt		286.261.544	325.184.430

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		30.488.974	51.875.861
Egenkapital	12	35.488.974	56.875.861
Hensættelse til udskudt skat	13	586.809	932.513
Andre hensættelser	14	8.148.500	12.530.000
Hensatte forpligtelser i alt		8.735.309	13.462.513
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	15	131.387	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.387.339	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.887.337	107.772.229
Gæld til tilknyttede virksomheder		156.747.513	140.415.828
Selskabsskat		460.798	655.362
Anden gæld		6.422.887	6.002.637
Kortfristede gældsforpligtelser		242.037.261	254.846.056
Gældsforpligtelser i alt		242.037.261	254.846.056
Passiver i alt		286.261.544	325.184.430
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 2023	5.000.000	51.875.862	56.875.862
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-20.000.000	-20.000.000
Årets resultat	0	-1.386.888	-1.386.888
Egenkapital 31. december 2023	5.000.000	30.488.974	35.488.974

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
1 Nettoomsætning		
Byggeri	365.799.282	735.844.517
Anden omsætning	1.555.326	1.761.703
Nettoomsætning i alt	367.354.608	737.606.220
Danmark	367.354.608	737.606.220
Nettoomsætning i alt	367.354.608	737.606.220
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	19.590.746	31.137.077
Pensioner	746.762	1.233.864
Andre omkostninger til social sikring	330.813	571.547
Andre personaleomkostninger	992.719	786.372
	21.661.040	33.728.860
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	31	57
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	46.523	101.079
Andre finansielle indtægter	6.016	16.604
	52.539	117.683
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.017.187	1.958.473
Andre finansielle omkostninger	104.948	161.813
	8.122.135	2.120.286

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-181.041	7.275.773
Årets udskudte skat	-313.695	-845.556
Regulering af skat vedrørende tidligere år	39.600	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-32.009	0
	<u>-487.145</u>	<u>6.430.217</u>
6 Resultatdisponering		
Overført resultat	-1.386.888	29.198.545
	<u>-1.386.888</u>	<u>29.198.545</u>
7 Materielle anlægsaktiver		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2023	9.693.716	302.129
Tilgang i årets løb	5.973.114	3.037.814
Afgang i årets løb	-2.353.224	-302.129
Kostpris 31. december 2023	<u>13.313.606</u>	<u>3.037.814</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	5.004.153	302.129
Årets afskrivninger	1.979.303	50.630
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-1.603.323	-302.129
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>5.380.133</u>	<u>50.630</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>7.933.473</u>	<u>2.987.184</u>
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	<u>152.066</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	2.984.000	1.024.000
Tilgang i årets løb	0	2.000.000
Afgang i årets løb	<u>-2.080.000</u>	<u>-40.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>904.000</u>	<u>2.984.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	-965.057	-195.512
Årets afgang	537.644	-3.605.919
Årets resultat	394.692	6.358.374
Udbytte modtaget	<u>0</u>	<u>-3.522.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>-32.721</u>	<u>-965.057</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>871.279</u>	<u>2.018.943</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%
Kallund Nørreskov ApS (solgt)	Horsens	100%
Fjordglimt Sejlet ApS (solgt)	Horsens	100%

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
9 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2023	5.200.000	5.200.000
Afgang i årets løb	-5.200.000	0
Kostpris 31. december 2023	0	5.200.000
Værdireguleringer 1. januar 2023	-5.117.427	-4.866.123
Årets afgang	5.200.000	0
Årets resultat	58.014	23.696
Udbytte modtaget	-140.587	-275.000
Værdireguleringer 31. december 2023	0	-5.117.427
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	82.573

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

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

10 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita
Kostpris 1. januar 2023	0
Tilgang i årets løb	2.615.923
Kostpris 31. december 2023	2.615.923
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	2.615.923

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
11 Igangværende arbejder for fremmed regning		
Igangværende arbejder, salgspris	52.476.836	62.437.494
	52.476.836	62.437.494
12 Egenkapital		
Virksomhedskapitalen specificerer sig således:		Pålydende værdi
4.775.000 A-aktier á DKK 1		4.775.000
225.000 B-aktier á DKK 1		225.000
		5.000.000
	2023	2022
	DKK	DKK
13 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	932.513	1.778.069
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-345.704	-845.556
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	586.809	932.513
14 Andre hensættelser		
Saldo primo 1. januar 2023	12.530.000	8.624.000
Hensat i året	-4.381.500	3.906.000
Saldo ultimo 31. december 2023	8.148.500	12.530.000

Noter

15 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Leasingforpligtelser	0	131.387	131.387	0
	0	131.387	131.387	0

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 241.316 TDKK pr. 31. december 2023.

Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt med koncernforbundet selskab vedr. domicil i Horsens. Lejekontraktens uopsigelighehed løber frem til april 2038 med en samlet forpligtelse på 107.877 TDKK.

17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud af selskabets likvide midler på i alt 7.046 TDKK indestår 6.960 TDKK på deponeringskonti hos pengeinstitut.

Som led i selskabets normale drift har selskabet gennem pengeinstitut afgivet garanti for i alt 975 TDKK.

18 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Hybel Danmark A/S, 8700 Horsens, hovedaktionær

Noter

18 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

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 2023 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 2023 er aflagt i DKK.

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 materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

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.

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 posteringer 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	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-10 år	0-69 %
Indretning af lejede lokaler	5-10 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

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 nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris 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 salgspris.

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 acountofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acountofaktureringer 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. 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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$

Hybel



Hjem
til mere!

www.hybelhuse.dk