

Årsrapport for 2018

Hybel Danmark A/S
CVR-nr. 39 83 15 89

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

Peter Heide Wessel
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Koncernoversigt	7
Hoved- og nøgletal	8
Ledelsesberetning	9
Koncern- og årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	15
Noter til årsrapporten	16
Anvendt regnskabspraksis	24

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Hybel Danmark A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens 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

Carsten Jæger Nørbjerg

Søren Vinther Nicolaisen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hybel Danmark A/S

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Hybel Danmark A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 vor 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vor revisionskonklusion.

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.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og 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

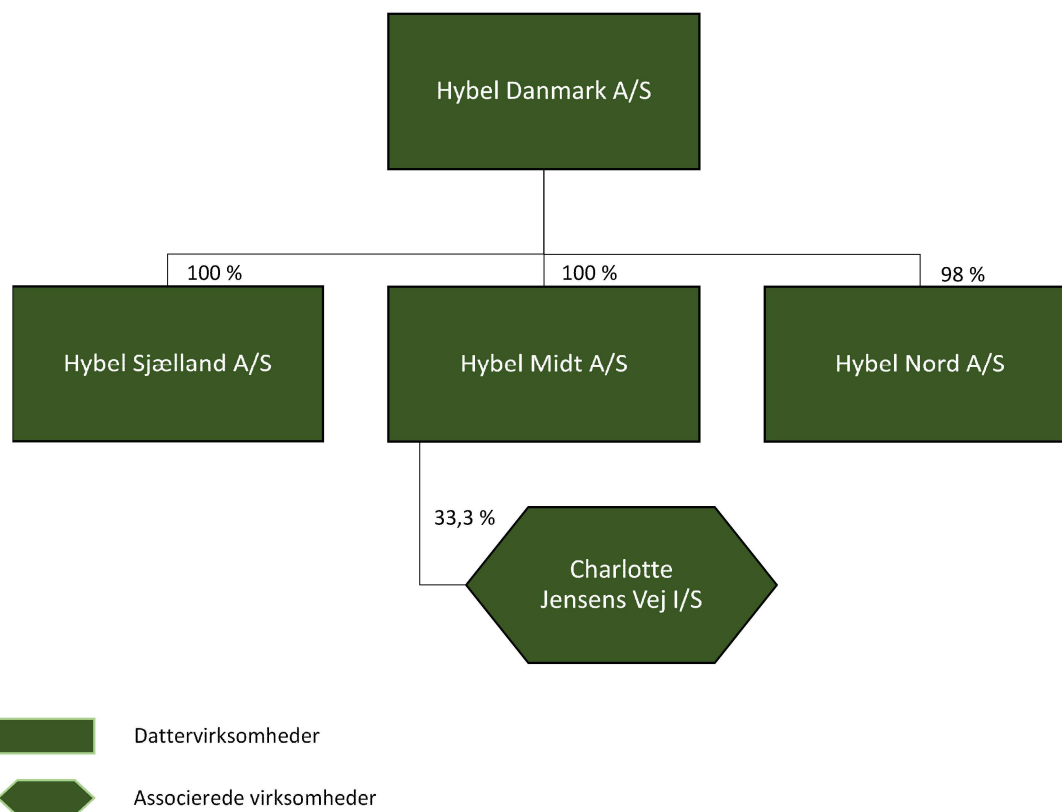
Arne Kristensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18619

John Lindholm Bode
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32840

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hybel Danmark A/S Ove Jensens Allé 35 8700 Horsens Telefon: 75 60 10 70 E-mail: info@hybelhuse.dk Hjemmeside: www.hybelhuse.dk CVR-nr.: 39 83 15 89 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Michael Antitsch Mortensen, formand Carsten Jæger Nørbjerg Søren Vinther Nicholaisen
Direktion	Brian Langvad
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet M.M. 26 Holding A/S

Koncernoversigt



Hoved- og nøgletal

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

	Koncern		
	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal			
Bruttofortjeneste	79.711	35.613	662
Resultat før finansielle poster	43.762	12.249	-9.177
Resultat af finansielle poster	-1.509	-1.518	-340
Resultat før skat	42.253	10.731	-9.516
Årets resultat	32.644	8.295	-7.427
Balance			
Balancesum	354.672	222.375	89.988
Investering i materielle anlægsaktiver	-6.011	-3.384	-2.159
Egenkapital	58.912	25.868	17.573
Pengestrømme fra:			
- driftsaktivitet	-45.590	-65.012	-72.575
- investeringsaktivitet	-5.570	-3.384	-2.159
- finansieringsaktivitet	400	0	25.000
Årets forskydning i likvider	-50.760	-68.396	-49.734
Nøgletal			
Afkastningsgrad	15,2%	7,8%	-20,4%
Soliditetsgrad	16,6%	11,6%	19,5%
Forrentning af egenkapital	77,0%	38,2%	-84,5%
Likviditetsgrad	119,8%	113,1%	122,1%

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

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Hybel-koncernens hovedaktivitet består af salg, projektering og opførelse af huse i Danmark.

Hybel 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

Dette er koncernens tredje årsregnskab. Vi har efter de første års investeringer i opbygning og udvikling af virksomheden fået afkast heraf. Årsregnskabet for regnskabsåret 2018 udviser et overskud før skat på 42.253 t.kr. Egenkapitalen udgør 58.912 t.kr. pr. 31. december 2018. Vores ambitiøse vækst mål for 2018 er således blevet indfriet og de budgetterede tal for salg og afleveringer i regnskabsåret 2018 er nået.

De ambitiøse vækst mål gælder også for salget af grunde, hvor Hybel gennem 2018 har intensiveret fokus på opkøb af jordarealer, der udstykkes til grunde for opførelse af rækkehuse og fritliggende huse. Der vil i 2019 komme yderligere fokus på denne opgave. Vi har ikke byggepligt på de udstykkede parcelhusgrunde, da det er vores vurdering, at vi herved kan opnå en hurtigere omsætning af grundene. Samtidig kan vi færdiggøre og skabe en mere forskelligartet udstykning hurtigere, end hvis der var byggepligt på grundene.

Virksomhedens forventede udvikling

Med åbning af kontoret i Aalborg ultimo august 2018 og ansættelse af personale har vi nu etableret os i det nordjyske. De mange forespørgsler samt den høje ordrebeholdning, der er os bekendt ved regnskabets afslutning, giver os tro på at 2019 vil blive et år, hvor Hybel for alvor får sig etableret og opstartet mange byggerier i det nordjyske. Der forventes i 2019 aflevering af 70-80 huse fra det nyetablerede kontor i Aalborg.

Forventningerne til 2019 er fortsat vækst - ikke kun i antal byggede huse, men også med åbning af nyt kontor i Danmark. Vi forventer, at der i 2019 skal sælges mere end 400 huse. Der er derfor tale om en betydelig vækst i omsætning og aktivitetsniveau.

Med åbning af nyt kontor kræves det yderligere investeringer til lokaler, markedsføring samt yderligere udvidelse af personalestaben. Samtidig forventes der yderligere investeringer til IT, for at understøtte udvidelsen i antallet af kontorer og ambitiøse vækst mål samt sikre optimering af koncernens processer. Disse investeringer vil påvirke årets resultat.

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

Ledelsesberetning

Virksomhedens videnressourcer

For at indfri koncernens mål skal der løbende ansættes yderligere medarbejdere til de nuværende kontorer i Aalborg og Horsens, som kan supplere den kompetente medarbejderstab, der ved udgangen af 2018 talte 52 medarbejdere.

Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

Likviditetsrisici

Der opleves øget efterspørgsel på anvendelse af "Den Nye Grundpakke", hvor vi finansierer grundkøb og hus i hele byggeperioden. Dette stiller krav til koncernens 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 ændringen 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	Koncern		Moderselskab
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.
Bruttofortjeneste		79.711	35.613	5.585
Personaleomkostninger	1	-34.184	-22.443	-5.263
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		45.527	13.170	322
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-1.764	-921	-62
Andre driftsomkostninger		-1	0	0
Resultat før finansielle poster		43.762	12.249	260
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	32.725
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.047	0	0
Finansielle indtægter		134	0	0
Finansielle omkostninger	2	-2.690	-1.518	-254
Resultat før skat		42.253	10.731	32.731
Skat af årets resultat	3	-9.609	-2.436	-7
Årets resultat		32.644	8.295	32.724
Resultatdisponering	4			

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.
Aktiver				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.746	3.994	172
Indretning af lejede lokaler		2.306	287	0
Materielle anlægsaktiver	5	8.052	4.281	172
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	0	98.193
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	747	0	0
Deposita	8	334	0	0
Finansielle anlægsaktiver		1.081	0	98.193
Anlægsaktiver i alt		9.133	4.281	98.365
Råvarer og hjælpematerialer		389	14	0
Varer under fremstilling		105.465	61.372	0
Færdigvarer og handelsvarer		46.938	24.181	0
Forudbetaling for varer		0	10.313	0
Varebeholdninger		152.792	95.880	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.293	303	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	9	92.421	74.697	0
Andre tilgodehavender		90.629	44.143	400
Udskudt skatteaktiv	12	0	0	1
Periodeafgrænsningsposter	10	192	122	0
Tilgodehavender		184.535	119.265	401
Likvide beholdninger		8.212	2.949	0
Omsætningsaktiver i alt		345.539	218.094	401
Aktiver i alt		354.672	222.375	98.766

Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab
		2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.
Passiver				
Virksomhedskapital		5.000	5.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	32.726
Overført resultat		53.593	20.868	20.866
Minoritetsinteresser		319	0	0
Egenkapital	11	58.912	25.868	58.592
Hensættelse til udskudt skat	12	3.143	1.845	0
Andre hensættelser	13	4.125	1.755	0
Hensatte forpligtelser i alt		7.268	3.600	0
Kreditinstitutter		177.102	121.079	754
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.889	220	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.563	62.332	744
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	33.836
Selskabsskat		8.311	935	8
Anden gæld		13.627	8.341	4.832
Kortfristede gældsforpligtelser		288.492	192.907	40.174
Gældsforpligtelser i alt		288.492	192.907	40.174
Passiver i alt		354.672	222.375	98.766
Leje- og leasingforpligtelser	14			
Eventualposter mv.	15			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16			
Nærtstående parter og ejerforhold	17			

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Minoritetsinteress er	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	5.000	20.868	0	25.868
Køb af minoritetsandele	0	0	400	400
Årets resultat	0	32.725	-81	32.644
Egenkapital 31. december 2018	5.000	53.593	319	58.912

Moderselskab

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	5.000	0	20.868	25.868
Årets resultat	0	32.726	-2	32.724
Egenkapital 31. december 2018	5.000	32.726	20.866	58.592

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2018 t.kr.	2017 t.kr.
Årets resultat		32.644	8.295
Reguleringer	18	15.253	6.410
Ændring i driftskapital	19	-89.996	-80.633
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-42.099	-65.928
Renteindbetalinger og lignende		134	0
Renteudbetalinger og lignende		-2.690	-1.518
Pengestrømme fra ordinær drift		-44.655	-67.446
Betalt selskabsskat		-935	2.434
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-45.590	-65.012
Køb af materielle anlægsaktiver		-6.011	-3.384
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-5.534	0
Salg af materielle anlægsaktiver		475	0
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		5.500	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-5.570	-3.384
Minoritetsinteresser		400	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		400	0
Ændring i likvider		-50.760	-68.396
Likvide beholdninger		2.949	2.010
Kassekredit		-121.079	-51.744
Likvider 1. januar 2018		-118.130	-49.734
Likvider 31. december 2018		-168.890	-118.130
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		8.212	2.949
Kassekredit		-177.102	-121.079
Likvider 31. december 2018		-168.890	-118.130

Noter

	Koncern		Moderselskab
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	29.552	19.556	4.752
Pensioner	2.829	1.925	358
Andre omkostninger til social sikring	520	280	30
Andre personaleomkostninger	1.283	682	123
	34.184	22.443	5.263
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	44	27	12
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.			
2 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	90	15	246
Andre finansielle omkostninger	2.600	1.503	8
	2.690	1.518	254
3 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	8.311	935	8
Årets udskudte skat	1.298	1.501	-1
	9.609	2.436	7
4 Resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	32.726
Overført resultat	32.725	8.295	-2
	32.725	8.295	32.724
Minoritetsinteresser	-81	0	0
	32.644	8.295	32.724

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af leje- de lokaler
Kostpris 1. januar 2018	5.102	302
Tilgang i årets løb	3.783	2.228
Afgang i årets løb	-595	0
Kostpris 31. december 2018	<u>8.290</u>	<u>2.530</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	1.108	15
Årets afskrivninger	1.555	209
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-119	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>2.544</u>	<u>224</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>5.746</u>	<u>2.306</u>

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang i årets løb	<u>234</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>234</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0
Årets afskrivninger	<u>62</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>62</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>172</u>

Noter

	Moderselskab	
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	0	0
Tilgang i årets løb	65.467	0
Kostpris 31. december 2018	65.467	0
Værdireguleringer 1. januar 2018	0	0
Årets resultat	32.726	0
Værdireguleringer 31. december 2018	32.726	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	98.193	0

Moderselskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Hybel Midt A/S	Horsens	100%
Hybel Nord A/S	Aalborg	98%
Hybel Sjælland A/S	Horsens	100%

Noter

	Koncern	
	2018	2017
	t.kr.	t.kr.
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	0	0
Tilgang i årets løb	5.200	0
Kostpris 31. december 2018	5.200	0
Værdireguleringer 1. januar 2018	0	0
Årets resultat	2.247	0
Udbytte modtaget	-5.500	0
Forskydning i intern avance på varebeholdninger	-1.200	0
Værdireguleringer 31. december 2018	-4.453	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	747	0

Koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

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

8 Finansielle anlægsaktiver

Koncern

	Deposita
Kostpris 1. januar 2018	0
Tilgang i årets løb	334
Kostpris 31. december 2018	334
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	334

Noter

	Koncern		Morderselskab	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.	2017 t.kr.
9 Igangværende arbejder for fremmed regning				
Igangværende arbejder, salgspris	92.421	74.697	0	0
	92.421	74.697	0	0

10 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende rejseomkostninger samt sponsorater.

11 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 5.000.000 aktier à nominelt t.kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter

	Koncern		Moderselskab
	2018 t.kr.	2017 t.kr.	2018 t.kr.
12 Hensættelse til udskudt skat			
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	1.845	-2.090	0
Hensat i året	1.298	1.845	1
Anvendt i året	0	2.090	0
Overført til aktiver	0	0	-1
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018	3.143	1.845	0
Materielle anlægsaktiver	158	117	-1
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-53	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	3.061	1.742	0
Låneomkostninger	-23	-14	0
Overført til udskudt skatteaktiv	0	0	1
	3.143	1.845	0
Udskudt skatteaktiv			
Opgjort skatteaktiv	0	0	1
Regnskabsmæssig værdi	0	0	1
13 Andre hensættelser			
Saldo primo 1. januar 2018	1.755	220	0
Hensat i året	2.370	1.535	0
Saldo ultimo 31. december 2018	4.125	1.755	0

14 Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen har indgået lejekontrakter med opsigelsesvarsler og uopsigeligehed svarende til t.kr. 5.097. Uopsigeligeheden løber til 30. april 2025.

Moderselskabet har indgået operationelle leasingaftaler med fremtidig leasingforpligtelse på t.kr. 223.

Noter

15 Eventualposter mv.

Koncernen er sambeskattet med moderselskabet M.M. 26 Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Som led i koncernens normale drift har koncernen gennem pengeinstitut afgivet garantier for i alt t.kr. 1.337.

17 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

M.M. 26 Holding A/S, 8700 Horsens, hovedaktionær

Øvrige nærtstående parter

Michael Antitsch Mortensen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem
Carsten Jæger Nørbjerg, 8310 Tranbjerg J, 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.

18 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Finansielle indtægter	-134	0
Finansielle omkostninger	2.690	1.518
Af- og nedskrivninger	1.765	921
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-1.047	0
Skat af årets resultat	9.609	2.436
Ændring i andre hensatte forpligtelser	2.370	1.535
	15.253	6.410

Noter

19 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i varebeholdninger
 Ændring i tilgodehavender
 Ændring i leverandører mv.

Koncern	
2018	2017
t.kr.	t.kr.
-56.913	-31.190
-65.271	-99.883
32.188	50.440
-89.996	-80.633

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er ens for såvel moderselskabsregnskabet som koncernregnskabet.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i t.kr.

Der er ingen sammenligningstal for moderselskabet, idet 2018 er selskabets første regnskabsperiode.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden Hybel Danmark A/S og dattervirksomheder, hvori Hybel Danmark A/S direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Ved konsolideringen foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesidelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem konsoliderede virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på anskaffelsestidspunktet.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponeringen og en særskilt hovedpost under egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 virksomhedernes aktiviteter, herunder for-tjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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 modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminerings af intern avance/tab.

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminerings 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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

	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.

Finansielle anlægsaktiver

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 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 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 Danmark A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

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.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i moderselskabets 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.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og koncernens 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 koncernens andel af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens 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.

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	$\frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristet gæld}}$