



**Hybel Danmark A/S**  
CVR: 39831589

Ove Jensens Allé 35  
8700 Horsens  
Tlf: 7560 1070  
[www.hybelhuse.dk](http://www.hybelhuse.dk)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. marts 2023.

Dirigent: Martin Roth

Årsrapport

**2022**

*Hybel*

Hjem  
til mere!

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Koncern- og årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	14
Balance 31. december	15
Egenkapitalopgørelse	17
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	18
Noter	19
Anvendt regnskabspraksis	29

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme 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 28. marts 2023

### Direktion

Brian Langvad

### Bestyrelse

Bettina Antitsch Mortensen  
formand

Per Christian Hansen  
næstformand

Søren Vinther Nicholaisen

Claus Porsgaard

## 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 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter 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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugere 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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusion 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.

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 28. marts 2023

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

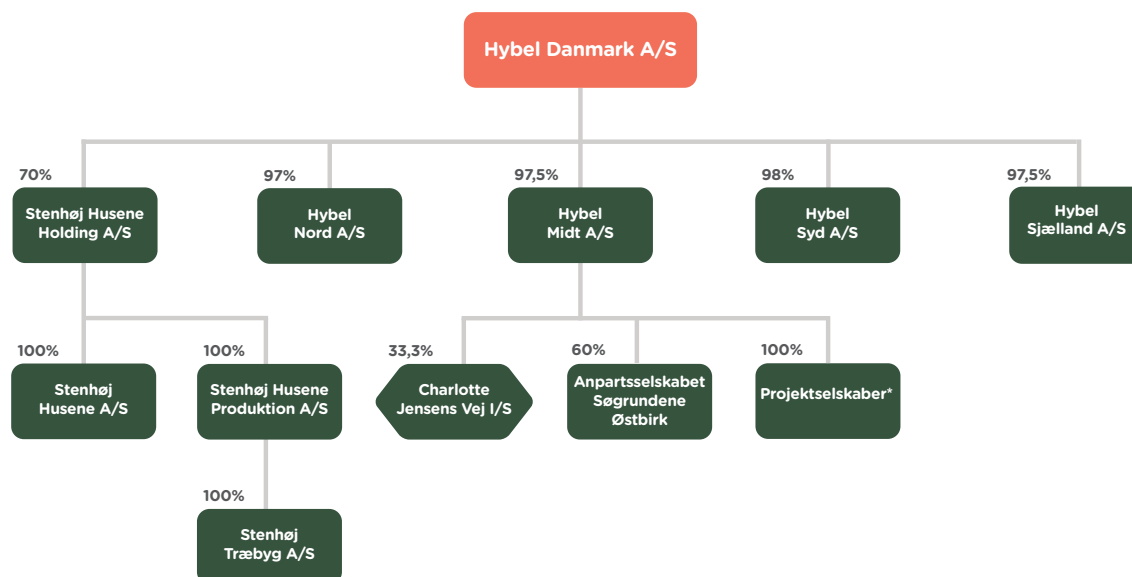
Lars Almskou Ohmeyer  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44140

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hybel Danmark A/S Ove Jensens Alle 35 8700 Horsens  Telefon: 75 60 10 70 Hjemmeside: <a href="http://www.hybelhuse.dk">www.hybelhuse.dk</a> CVR-nr.: 39 83 15 89 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Bettina Antitsch Mortensen, formand Per Christian Hansen, næstformand Søren Vinther Nicolaisen Claus Porsgaard
<b>Direktion</b>	Brian Langvad
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for M+ Invest A/S

## Koncernoversigt



Datter-  
virksomhed

Associeret  
virksomhed

\*For yderligere oplysning af projektselskaber henvises til note 9.

## Hoved- og nøgletal

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

	<b>Koncern</b>				
	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Nettoomsætning	1.855.977	1.531.478	1.026.156	756.652	578.085
Bruttofortjeneste	236.729	214.015	136.703	110.934	79.713
Resultat før finansielle poster	60.342	93.774	61.523	54.058	43.764
Resultat af finansielle poster	-10.276	-6.307	-7.793	-4.745	-1.511
Årets resultat	39.033	68.135	43.160	38.667	32.644
<b>Balance</b>					
Balancesum	857.474	692.763	652.715	471.116	354.672
Egenkapital	149.858	179.118	123.602	98.184	58.912
<b>Pengestrømme fra:</b>					
- driftsaktivitet	-58.418	212.173	-43.104	-41.756	-45.590
- investeringsaktivitet	-13.228	-107.964	-9.694	-8.344	-5.570
- heraf investering i materielle anlægsaktiver	-14.074	-12.484	-7.506	-10.456	-6.011
- finansieringsaktivitet	-73.219	54.730	-19.239	3.378	400
Årets forskydning i likvider	-144.865	158.939	-72.037	-46.722	-50.760
Antal medarbejdere	212	148	98	69	44
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin	12,8%	14,0%	13,3%	14,7%	13,8%
Overskudsgrad	3,3%	6,1%	6,0%	7,1%	7,6%
Afkastningsgrad	7,8%	13,9%	10,9%	13,1%	15,2%
Soliditetsgrad	17,5%	25,9%	18,9%	20,8%	16,6%
Forrentning af egenkapital	23,7%	45,0%	38,9%	49,2%	77,0%
Likviditetsgrad	121,0%	136,2%	122,4%	124,8%	119,8%

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



## Ledelsesberetning

### Koncernens og selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten for Hybel-koncernen er salg, projektering og opførelse af enfamiliehuse samt fritidshuse på det danske marked.

Hybel-koncernen foretager derudover køb af jord til udvikling af byggegrunde, herunder parcelhusgrunde fortrinsvis uden byggepligt, samt udvikling af projekter med rækkehuse bygget af Hybel-koncernen.

Stenhøj Husene blev stiftet i 1962 af Margit og Keld Nielsen i Frederikshavn og har således netop fejret sit 60-års jubilæum i 2022. Virksomheden blev overtaget af Hybel Danmark A/S i slutningen af 2021 og har siden da været en del af koncernen.

Hybel blev stiftet i 2016 af Michael Antitsch Mortensen og en række af de personer, der i dag udgør den overordnede ledergruppe. Siden stiftelsen har Hybel været familieejet og er det fortsat. Familieejerskabet sikrer en langsigtet udvikling af koncernens aktiviteter. Virksomheden er opbygget på grundlag af de grundlæggende værdier: ordentlighed og respekt. Samtidig har det altid været et mål at sætte kunden i centrum samt hele tiden forfine produktet og processen.

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 såvel som Stenhøj Husene 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 gebyr frit.

Både hos Hybel og Stenhøj Husene 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

Regnskabsåret 2022 har været præget af et højt aktivitetsniveau for Hybel-koncernen, hvor der blev realiseret en omsætning på 1.856 mio.kr. mod 1.531 mio.kr. i 2021.

Koncernens resultat før skat udviser et overskud før skat på 50 mio.kr. mod 87 mio.kr. året før. Faldet i resultatet kan primært henføres til kraftigt stigende materialeomkostninger og reducerer således overskudsgraden til 3,3 % mod 6,1 % i 2021. Koncernens resultat efter skat udgør herefter 39 mio.kr. mod 68 mio.kr. året før.

Hybel-koncernen 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 og fritidshuse 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.

Koncernen har i løbet af regnskabsåret 2022 genereret negative pengestrømme på 145 mio.kr. mod positive pengestrømme på 159 mio.kr. i regnskabsåret 2021. Driftsaktiviteten har isoleret set genereret negative pengestrømme på -58 mio.kr. mod positive pengestrømme på 212 mio.kr. i regnskabsåret 2021. Nedgangen kan i væsentligt omfang henføres til en negativ udvikling i koncernens arbejdskapital, som følge af stigning i aktivitetsniveauet.

Koncernens balance udviser pr. 31. december 2022 en egenkapital på 150 mio.kr. Koncernens soliditetsgrad kan opgøres til 17,5 % mod 25,9 % i 2021.

## Ledelsesberetning

### Koncernens forventede udvikling

Kort tid efter stiftelsen af Hybel i 2016 blev kontoret i Horsens etableret som en seriøs spiller på markedet for salg af enfamiliehuse primært i det midt- og østjyske. Kontorerne i Aalborg og Roskilde er efterfølgende etableret efter samme koncept i henholdsvis det nordjyske og på Sjælland. Senest er kontoret i Kolding, som dækker det syd- og sønderjyske samt Fyn, kommet til, hvorefter Hybel som planlagt dækker hele landet.

Stenhøj Husene er kendt for at bygge fritidshuse i hele Danmark af meget høj kvalitet. Der opføres både "klassiske" fritidshuse, men også fritidshuse med et mere moderne/stringent udtryk, som falder i mange kunders smag. Stenhøj Husene er en særdeles veletableret spiller på markedet for fritidshuse.

Det er ambitionen, at såvel Hybel som Stenhøj skal fortsætte udviklingen af spændende og forskelligartede huse til alle vores kunder.

Ledelsen i Hybel-koncernen har ambitioner om fortsat vækst for både Hybel og Stenhøj Husene. Disse vækstambitioner er dog i sagens natur betinget af lysere tider for så vidt angår de aktuelle uroligheder i verden, som har store økonomiske konsekvenser på verdensplan. Trods den nuværende opbremsning i markedet planlægger vi fortsatte investeringer i lokaler, markedsføring og IT for at understøtte forretningen samt for at sikre optimering af koncernens processer og arbejdsgange.

Opførelsen af det nye kontor til Hybels afdeling i Horsens er stort set færdigt. Dette kontor indeholder stort showroom samt lager og kontorfaciliteter, som kan understøtte koncernens fortsatte vækstambitioner. Kontoret forventes klar til indflytning i løbet af foråret 2023, og det er intentionen, at showroomet skal indeholde et hidtil uset oplevelsesunivers, som vi har meget store forventninger til, og som skal være en "must-see"-oplevelse for alle potentielle husbyggere, der er på udkig efter et byggefirma til at opføre deres drømmehus.

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. Tilsvarende forventer vi, at Stenhøj Husene fortsat vil opføre udstillingshuse i udvalgte områder, hvor dette er hensigtsmæssigt. Både Hybels og Stenhøj Husenes udstillingshuse er sædvanligvis åbne i weekender og på udvalgte helligdage og ellers efter nærmere aftale.

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. Tilsvarende forventer vi, at Stenhøj Husene fortsat vil opføre udstillingshuse i udvalgte områder, hvor dette er hensigtsmæssigt. Både Hybels og Stenhøj Husenes udstillingshuse er sædvanligvis åbne i weekender og på udvalgte helligdage og ellers efter nærmere aftale.

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 i Hybel-koncernen 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.

## Ledelsesberetning

Udvikling af jord vil fortsat have Hybels fokus i 2023. 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.

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

Hybel har, jf. nedenfor, i løbet af 2022 og i starten af 2023 reduceret medarbejderstaben for at tilpasse omkostningsniveauet til det forventede lavere aktivitetsniveau. Den langsigtede strategi er uændret og den etablerede struktur med 4 regionale kontorer er ikke ændret og planlægges ikke ændret.

Trods de foretagne justeringer i omkostningsniveauet står det også allerede nu klart, at koncernen forventes at realisere et væsentligt lavere resultat i 2023 end i 2022. Koncernen forventer et mindre, positivt resultat.

Koncernens kapitalberedskab vurderes løbende og trods de reducerede omsætnings- og resultatforventninger er det ledelsens vurdering, at dette er fuldt tilstrækkeligt til at imødekomme de i strategien planlagte og forventede tiltag.

### **Koncernens videnressourcer**

Som led i en tilpasning af omkostningerne til den ændrede markedssituation har vi desværre været nødsaget til at afskedige en række dygtige og vellidte medarbejdere i Hybel. Nogle af disse var ansat som en del af Hybels landsdækkende vækstambitioner for 2022. Dette har derfor berørt alle Hybels kontorer i både Aalborg, Roskilde, Kolding og Horsens. I alt har vi i Hybel måttet sige farvel til et større antal medarbejdere i løbet af 2022. Medarbejderstaben i Hybel talte ved udgangen af 2022 i alt 131 medarbejdere. Der blev i starten af 2023 foretaget yderligere tilpasning af omkostningerne til den aktuelle markedssituation, hvor et mindre antal medarbejdere i Hybel blev afskediget. Medmindre markedet ændrer sig betydeligt, har vi for nuværende ingen planer om at udvide medarbejderstaben i løbet af 2023.

Stenhøj Husene med kontoret i Frederikshavn talte ved udgangen af 2022 i alt 65 medarbejdere og har ikke været ramt af de samme behov for tilpasninger.

I Hybel-koncernen ønsker vi rationelle og effektive arbejdsgange både på vores byggepladser og i den administrative del af processen, der skal gøre koncernen mere konkurrencedygtig og endnu mere bæredygtig. Derfor fortsætter vi vores effektiviserings- og bæredygtighedstiltag i samarbejde med vores samarbejdspartnere om mere miljøvenlige og energibesparende produkter og arbejdsgange. Disse tiltag har vi tidligere igangsat med henblik på løbende at få sådanne produkter og arbejdsgange implementeret i de kommende år. Blandt andet har en række medarbejdere allerede gennemført et uddannelsesforløb som certificeret bæredygtighedsrådgiver, ligesom øvrige medarbejdere i Hybel aktuelt er i gang med samme uddannelsesforløb.

Herudover øger vi vores fokus på yderligere uddannelse og kompetenceudvikling blandt medarbejderne i Hybel, hvor samtlige medarbejdere er blevet tilbudt et uddannelsesforløb i vores nyligt etablerede Hybel Akademi, der er udviklet i samarbejde med Aarhus Erhvervsakademi. Uddannelsesforløbet opstartes i foråret 2023 og består aktuelt af to spor: ét for ledere ('Ledelse i praksis') og ét for specialister ('Kommunikation og samarbejde').

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

#### ***Driftsmæssige risici***

Koncernens afsætning af byggegrunde og huse er præget af den generelle samfundsøkonomiske situation, herunder ikke mindst udviklingen i renteniveau og inflation. Den samfundsøkonomiske situation har i de seneste mange år været i en positiv udvikling, og mod forventning steg priserne på boligmarkedet under COVID-19 pandemien. Som beskrevet ovenfor oplever vi dog nu en afdæmpning i boligmarkedet.

Det er ledelsens vurdering, at befolkningen i det nuværende marked i højere grad end tidligere søger mod nye parcel- og rækkehuse med lavt energiforbrug og lave vedligeholdelsesomkostninger. Herved er vores kunder også med til at bidrage til bæredygtighed og grøn omstilling, hvilket vi fortsat oplever en interesse for. Kunderne har fokus på tryk og økonomisk stabilitet i de private budgetter, og derfor forventer vi generelt en øget efterspørgsel efter koncernens produkter.

## Ledelsesberetning

I 2022 oplevede vi leverancesvigt og rationering af udvalgte materialer og lignende usikkerheder i forsyningskæderne samt hyppigere udsving i priser på materialer end tidligere set i nyere tid, ligesom vi har oplevet knaphed på underentreprenører. Dette er konkrete risici, som vi fortsat forholder os til, idet sådanne forhold i sagens natur vil have en negativ indvirkning på driften i Hybel-koncernen, såfremt de måtte blive aktuelle igen. Vi gør dog alle rimelige bestræbelser på at imødegå eller reducere sådanne risici og indvirkninger.

Koncernens byggerier udføres af kompetente underentreprenører. Indfrielse af Hybels vækstambitioner er derfor også afhængig af, at der fortsat kan tilknyttes underentreprenører, der kan opføre huse i hele landet. I Hybel-koncernen indgås der rammeaftaler af længere varighed og som udgangspunkt for 1 år ad gangen, således at vi så vidt muligt sikrer stabilitet og forudberegnelighed i vores produktions-flow. Relationerne til de fleste af vores leverandører og underentreprenører er både tætte og langvarige, og vi er i daglig kontakt med mange af disse med henblik på at imødegå negative overraskelser i disse samarbejder.

### **Finansielle risici**

I takt med vores ambitiøse vækstsmål vil finansieringen af vores kunders byggeri under opførelsen medføre et øget træk på vores kreditfaciliteter, og en ændring i renteniveauet vil have indflydelse på vores indtjening. Vi er derfor meget opmærksomme på udviklingen i renteniveauet, optimering af arbejdskapitalen og sikring af det nødvendige kapitalberedskab.

### **Lovpligtig redegørelse for samfundsansvar (ÅRL § 99a)**

#### **Forretningsmodel**

Hybel leverer totalløsninger for byggeri af fritliggende parcelhuse samt rækkehuse i Danmark og tilbyder finansiering af byggeriet i hele byggeperioden, således at kunderne først betaler ved indflytning. Stenhøj Husene producerer og leverer moderne fritidshuse i hele Danmark.

Det er et gennemgående princip for Hybel-koncernens forretningsmodel, at aktiviteterne skal ske med ordentlighed og respekt. Dette gælder både i forhold til arbejdsmiljø og socialt ansvar samt miljø.

Koncernen fokuserer på at opføre velbyggede huse af god kvalitet efter gennemprøvede principper med godkendte og miljøvenlige byggematerialer i god kvalitet. I både Hybel og Stenhøj Husene samarbejder vi med en række faste samarbejdspartnere og entreprenører, som er i tæt dialog med koncernens ansatte i salgs-, projekterings- og produktionsafdeling samt administration.

Med afsæt i vores udstillingshuse og en masse tilgængelige plantegninger til inspiration for vores kunder kan de individuelt være medbestemmende i forhold til indretning samt materialevalg blandt et stort sortiment af kvalitetsmaterialer.

Husene opføres på baggrund af kundernes individuelle ønsker og den indgåede kontrakt med respekt for den gældende lovgivning, lokalplaner, bygningsreglement m.v. Når man bygger med Hybel, holdes der under byggeprocessen opsyn med byggeriet, som styres af en byggeleder ansat i Hybel-koncernen. Byggelederen varetager kontakten til kunden og kundens eventuelle byggesagkyndige/bygherrerådgiver fra byggeriets opstart til aflevering af huset til kunden. Når man bygger med Stenhøj Husene, sker dette af faste hold af erfarne tømrere ansat hos Stenhøj Husene, som bygger huset fra start til slut.

Hybel har valgt, koncernens størrelse og begrænsede geografiske udbredning taget i betragtning, indtil nu at udleve sine holdninger og forventninger til samfundsansvar gennem uformelle politikker og værdierne "ordentlighed og respekt".

#### **Sociale forhold og personaleforhold**

Hybel-koncernen er bevidst om den sociale ansvarlighed, herunder ansvarlighed for medarbejderne, og er opmærksom på at kunne tiltrække den fornødne kvalificerede arbejdskraft og er i dialog med flere uddannelsesinstitutioner for at finde de rette medarbejdere. Der lægges stor vægt på, at der er god trivsel blandt koncernens medarbejdere.

Koncernen har desuden fokus på samarbejdet med faste samarbejdspartnere og leverandører. Vi er derfor opmærksomme på, at arbejdsforholdene samt sikkerheden har høj prioritet gennem arbejdsdagen på byggepladser og kontorer. Det er et krav, som ligeledes er nedfældet i Hybel-koncernernes samarbejdsaftaler, at materialeleverandører og underentreprenørerne for så vidt angår deres ydelser er ansvarlige for, at gældende love og myndighedskrav overholdes, herunder de til enhver tid gældende bygge-, miljø-, sikkerheds-, sundheds- og arbejdsmiljøregler samt regler om arbejdstagerrettigheder.

## Ledelsesberetning

Det er en grundlæggende værdi i koncernen, at medarbejdere og samarbejdspartnere skal behandles med ordentlighed og respekt, hvilket også er kommet til udtryk i positive APV-undersøgelser. Ledelsen arbejder dog løbende med medarbejderforholdene, da medarbejderne er en vigtig videnressource. Hybel-koncernen har på baggrund heraf hidtil ikke oplevet, at det ikke har været muligt at tiltrække og fastholde den ønskede, kvalificerede arbejdskraft, ligesom vi oplever meget få medarbejdere, der vælger at forlade koncernen.

Opmærksomheden er hos Hybel-koncernen i højsædet i forhold til som virksomhed at være en attraktiv arbejdsplads, herunder både i forhold til at kunne rekruttere de rette ansatte og fastholde det nuværende personale samt tilsikre et godt arbejdsmiljø også mellem samarbejdspartnere, underentreprenører og koncernens eget personale.

### **Bekæmpelse af korruption og bestikkelse**

Igennem Hybel-koncernens kraftige vækstperiode har den ejerledede koncern løbende foretaget vurderinger af det samfundsmæssige ansvar, herunder koncernens ansvar i relation til anti-korruption samt risici i forhold til forretningsetik.

Hybel-koncernen har en nul-tolerance overfor korruption og bestikkelse i enhver henseende.

Denne nul-tolerance gælder derfor også i relation til samarbejdspartnere og leverandører. Hybel-koncernen stiller således en række krav til dens samarbejdspartnere for at medvirke til at bekæmpe korruption og bestikkelse. Materialeleverandører og underentreprenørerne forpligter sig derfor også gennem Hybel-koncernens samarbejdsaftaler, at de lever op til og overholder den gældende lovgivning.

Med den flade organisation og korte kommandovej er ledelsen orienteret og involveret i mange af dagligdagens væsentlige beslutninger, der omhandler driften i Hybel-koncernen og der har således ikke været konstateret tilfælde, hvor det har fundet sted.

Den løbende risikovurdering vil forsat have ledelsens opmærksomhed, idet Hybel-koncernen har til hensigt at være opdateret på den til enhver tid gældende lovgivning og anvisninger samt de samfundsmæssige krav, der stilles til en dansk virksomhed.

### **Respekt for menneskerettigheder**

I Hybel-koncernen nærer vi dyb respekt for menneskerettigheder, og vi har aldrig oplevet brud eller risiko for brud på disse rettigheder.

Vi vurderer løbende vores samarbejdspartnere og deres grundlæggende værdier, idet det ligger os meget på sinde, at vores samarbejdspartnere har ordnede forhold for deres ansatte – akkurat som det gør sig gældende for Hybel-koncernen – herunder ordentlige løn- og arbejdsvilkår.

Som det fremgår ovenfor, regulerer vi i Hybel-koncernen forhold som ovennævnte i vores aftaler med vores samarbejdspartnere, således at vores underentreprenører påtager sig en forpligtelse til at sikre, at de respektive ILO-konventioner overholdes for så vidt angår deres medarbejdere.

### **Miljøforhold, herunder koncernens arbejde med at reducere klimapåvirkningen ved dens aktivitet**

Ledelsen har en innovativ tilgang til kontinuerlig bæredygtig udvikling til fordel for miljøet via materialeændringer og nye forbedrede teknologiske produkttiltag, der har en energimæssig besparelse. Dette kan eksempelvis være ved implementering af forbedrede varmepumper, indarbejdelse af nye og mere effektive solcelleprodukter samt produktoptimering af ventilationsanlæg og i en konstruktionsopbygning/-implementering, hvor produkterne "taler" sammen. Hybel har endvidere løbende fokus på reduktion af materialespild, da dette er forbundet med en økonomisk omkostning samt en unødigt miljømæssig belastning. Som nævnt ovenfor har vi desuden opstartet uddannelsesforløb som certificeret bæredygtighedsrådgiver for en række medarbejdere i Hybel-koncernen, hvilket er sket med forankring i ledelsen.

Ledelsen er tæt på Hybel-koncernens vigtige og daglige beslutningsprocesser, herunder er de ansvarlige personer for indkøb og produktudvikling i tæt dialog med Hybel-koncernens samarbejdspartnere om optimering og implementering af nye bæredygtige og miljøvenlige produkter, som også kan være afprøvet i byggebranchen hos konkurrenter eller generelt i byggesektoren.

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

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

## Ledelsesberetning

Samtidig kan diversitet blandt medarbejderne også have en positiv indflydelse på Hybels udsyn i forhold til kundernes behov. Hybel såvel som Stenhøj Husene opererer dog i en branche, der traditionelt er præget af et overtal af mandlige medarbejdere. Koncernens 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 i Hybel-koncernen består i dag af 15 % kvinder. Ledelsen håber dog fortsat på, at denne andel kan øges i de kommende år.

I Hybel-koncernen arbejdes der endvidere på at øge antallet af kvindelige ledere. Der er derfor opstillet konkrete måltal for det underrepræsenterede køn i bestyrelsen. Samtidig arbejdes der på at sikre en balanceret kønsmæssig sammensætning af den øvrige ledelse.

Bestyrelsen i Hybel Danmark A/S består af fire medlemmer. Bestyrelsesposterne er i dag repræsenteret af begge køn. Hybel har en målsætning om, at mindst en fjerdedel af bestyrelsesposterne i Hybel Danmark A/S fremadrettet og til stadighed skal varetages af en kvinde, hvilket på nuværende tidspunkt er opfyldt.

For nuværende varetages stillinger på øvrige ledelsesniveauer i Hybel-koncernen af 9 % kvinder. Koncernen har imidlertid en målsætning om, at denne andel øges til 40 %. Det er derfor ledelsens ambition, at der skal være både mandlige og kvindelige ansatte på øvrige ledelsesniveauer i Hybel-koncernen. 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.

### **Lovpligtig redegørelse vedrørende dataetik (ÅRL § 99d)**

I Hybel-koncernen ønsker vi at behandle medarbejderes, kunders og øvrige samarbejdspartneres data ansvarligt, sikkert og etisk korrekt, med ordentlighed og i henhold til gældende lovgivning og politikker. Databehandlingen må derfor alene foregå med et legitimt formål og med respekt for grundlæggende rettigheder, retssikkerhed samt samfundsmæssige værdier.

Vi har i Hybel-koncernen allerede en række politikker vedrørende behandling af (medarbejderes, kunders og øvrige samarbejdspartneres) data – herunder generel intern persondatapolitik, politik for anvendelse af mails/IT-systemer, politik for behandling af HR-oplysninger samt politik for håndtering af registreredes anmodninger m.v. Ledelsen har imidlertid et ønske om at formalisere en mere eksplicit politik for dataetik og forventer at implementere en sådan i løbet af de kommende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Nettoomsætning</b>	1	<b>1.855.977</b>	<b>1.531.478</b>	<b>37.312</b>	<b>25.500</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		24	119	0	0
Andre driftsindtægter		817	427	0	0
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-1.568.420	-1.283.419	0	0
Andre eksterne omkostninger		-51.669	-34.590	-9.237	-6.335
<b>Bruttoresultat</b>		<b>236.729</b>	<b>214.015</b>	<b>28.075</b>	<b>19.165</b>
Personaleomkostninger	2	-143.599	-110.553	-22.067	-14.649
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>93.130</b>	<b>103.462</b>	<b>6.008</b>	<b>4.516</b>
Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-32.638	-9.627	-1.394	-790
Andre driftsomkostninger		-150	-61	-2	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>60.342</b>	<b>93.774</b>	<b>4.612</b>	<b>3.726</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0	36.649	65.774
Finansielle indtægter	3	43	32	5.484	3.178
Finansielle omkostninger	4	-10.319	-6.339	-8.884	-6.143
<b>Resultat før skat</b>		<b>50.066</b>	<b>87.467</b>	<b>37.861</b>	<b>66.535</b>
Skat af årets resultat	5	-11.033	-19.332	-1.040	-172
<b>Årets resultat</b>		<b>39.033</b>	<b>68.135</b>	<b>36.821</b>	<b>66.363</b>
Resultatdisponering	6				

## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>					
Erhvervede kundekontrakter		8.959	26.151	0	0
Goodwill		55.661	62.022	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>64.620</b>	<b>88.173</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	8	6.262	6.063	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	22.263	19.220	3.773	2.678
Indretning af lejede lokaler	8	1.523	2.680	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>30.048</b>	<b>27.963</b>	<b>3.773</b>	<b>2.678</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	0	0	132.144	162.325
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	82	333	0	0
Andre tilgodehavender	11	0	596	0	596
Deposita	11	1.052	1.031	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.134</b>	<b>1.960</b>	<b>132.144</b>	<b>162.921</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>95.802</b>	<b>118.096</b>	<b>135.917</b>	<b>165.599</b>
Råvarer og hjælpematerialer		4.589	4.791	0	0
Varer under fremstilling		274.903	167.586	0	0
Færdigvarer og handelsvarer		220.995	115.639	0	0
Forudbetaling for varer		4.947	2.099	0	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>505.434</b>	<b>290.115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.824	4.316	0	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	12	200.562	226.168	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	305.056	155.672
Andre tilgodehavender		22.222	28.533	497	1.254
Udskudt skatteaktiv	15	0	0	2.074	1.494
Periodeafgrænsningsposter	13	859	1.553	685	1.100
<b>Tilgodehavender</b>		<b>228.467</b>	<b>260.570</b>	<b>308.312</b>	<b>159.520</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.771</b>	<b>23.982</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>761.672</b>	<b>574.667</b>	<b>308.312</b>	<b>159.520</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>857.474</b>	<b>692.763</b>	<b>444.229</b>	<b>325.119</b>



## Balance 31. december

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022	2021	2022	2021
		t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>					
Virksomhedskapital		5.000	5.000	5.000	5.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	23.922	54.503
Overført resultat		132.570	159.748	108.648	105.246
Minoritetsinteresser		12.288	14.370	0	0
<b>Egenkapital</b>	14	<b>149.858</b>	<b>179.118</b>	<b>137.570</b>	<b>164.749</b>
Hensættelse til udskudt skat	15	5.000	9.448	0	0
Andre hensættelser	16	21.047	13.604	0	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>26.047</b>	<b>23.052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kreditinstitutter		50.000	60.000	0	0
Leasingforpligtelser		2.228	1.504	0	0
Selskabsskat		0	1.706	0	0
Anden gæld		0	5.586	0	854
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	17	<b>52.228</b>	<b>68.796</b>	<b>0</b>	<b>854</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	17	11.461	1.535	498	833
Kreditinstitutter		296.611	147.939	296.593	147.926
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.433	15.053	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		283.516	212.998	1.726	1.841
Forudfakturering igangværende arbejder	12	599	317	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		293	0	293	2.244
Selskabsskat		6.001	383	1.120	664
Anden gæld		26.427	43.572	6.429	6.008
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>629.341</b>	<b>421.797</b>	<b>306.659</b>	<b>159.516</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>681.569</b>	<b>490.593</b>	<b>306.659</b>	<b>160.370</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>857.474</b>	<b>692.763</b>	<b>444.229</b>	<b>325.119</b>
Leje- og leasingforpligtelser	18				
Eventualforpligtelser	19				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20				
Nærtstående parter og ejerforhold	21				

## Egenkapitalopgørelse

### Koncern

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Minoritetsinteresser	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	5.000	159.749	14.370	179.119
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-64.000	-4.118	-68.118
Salg af minoritetsandele	0	0	-176	-176
Årets resultat	0	36.821	2.212	39.033
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>5.000</b>	<b>132.570</b>	<b>12.288</b>	<b>149.858</b>

### Moderselskab

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	5.000	54.503	105.246	164.749
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-64.000	-64.000
Årets resultat	0	-30.581	67.402	36.821
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>5.000</b>	<b>23.922</b>	<b>108.648</b>	<b>137.570</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	
		2022 t.kr.	2021 t.kr.
Årets resultat		39.033	68.135
Reguleringer	23	60.775	41.591
Ændring i driftskapital	24	-139.878	129.366
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>-40.070</b>	<b>239.092</b>
Renteindbetalinger og lignende		43	32
Renteudbetalinger og lignende		-6.821	-3.336
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>-46.848</b>	<b>235.788</b>
Betalt selskabsskat		-11.570	-23.615
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>-58.418</b>	<b>212.173</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver		-224	0
Køb af materielle anlægsaktiver		-14.074	-12.484
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		-2.924	-2.710
Salg af materielle anlægsaktiver		3.719	2.148
Udlån		0	82
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		275	0
Køb af virksomhed		0	-95.000
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-13.228</b>	<b>-107.964</b>
Nedbringelse af leasingforpligtelser		-2.154	-1.723
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-5.586	0
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		18	60.000
Indgåelse af leasingforpligtelser		2.504	3.487
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		293	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		0	5.586
Minoritetsinteresser		-176	10.500
Betalt udbytte		-68.118	-23.120
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-73.219</b>	<b>54.730</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-144.865</b>	<b>158.939</b>
Likvide beholdninger		23.982	21.484
Kassekredit		-147.939	-309.133
Likvider 1. januar 2022		-123.957	-287.649
Likvider fra køb af virksomhed		0	4.753
<b>Likvider 31. december 2022</b>		<b>-268.822</b>	<b>-123.957</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		27.771	23.982
Kassekredit		-296.593	-147.939
<b>Likvider 31. december 2022</b>		<b>-268.822</b>	<b>-123.957</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>1 Nettoomsætning</b>				
Omsætning ved byggeri	1.855.977	1.531.478	0	0
Anden omsætning	0	0	37.312	25.500
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>1.855.977</b>	<b>1.531.478</b>	<b>37.312</b>	<b>25.500</b>
Danmark	1.855.977	1.531.478	37.312	25.500
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>1.855.977</b>	<b>1.531.478</b>	<b>37.312</b>	<b>25.500</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	119.599	96.110	18.547	12.223
Pensioner	13.578	9.524	2.521	1.520
Andre omkostninger til social sikring	2.452	892	246	170
Andre personaleomkostninger	7.970	4.027	753	736
	<b>143.599</b>	<b>110.553</b>	<b>22.067</b>	<b>14.649</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	212	148	24	20
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.				
<b>3 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	5.483	3.170
Andre finansielle indtægter	43	32	1	8
	<b>43</b>	<b>32</b>	<b>5.484</b>	<b>3.178</b>

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>4 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	3	327	198	664
Andre finansielle omkostninger	10.316	6.012	8.686	5.479
	<b>10.319</b>	<b>6.339</b>	<b>8.884</b>	<b>6.143</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	15.480	20.820	1.620	664
Årets udskudte skat	-4.448	-1.488	-580	-492
	<b>11.032</b>	<b>19.332</b>	<b>1.040</b>	<b>172</b>
<b>6 Resultatdisponering</b>				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-30.581	26.775
Overført resultat	36.821	66.362	67.402	39.588
	36.821	66.362	36.821	66.363
Minoritetsinteresser	2.212	1.773	0	0
	<b>39.033</b>	<b>68.135</b>	<b>36.821</b>	<b>66.363</b>
<b>7 Immaterielle anlægsaktiver</b>				
<b>Koncern</b>			Erhvervede kundefkontrakter	Goodwill
Kostpris 1. januar 2022			27.982	63.612
Tilgang i årets løb			0	224
Kostpris 31. december 2022			27.982	63.836
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022			1.831	1.590
Årets nedskrivninger			0	224
Årets afskrivninger			17.192	6.361
Af- og nedskrivninger 31. december 2022			19.023	8.175
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>			<b>8.959</b>	<b>55.661</b>

## Noter

### 8 Materielle anlægsaktiver

#### Koncern

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
Kostpris 1. januar 2022	6.803	32.534	6.497
Tilgang i årets løb	323	13.751	0
Afgang i årets løb	0	-7.564	0
Kostpris 31. december 2022	<u>7.126</u>	<u>38.721</u>	<u>6.497</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	740	13.314	3.817
Årets afskrivninger	124	7.580	1.157
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-4.436	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>864</u>	<u>16.458</u>	<u>4.974</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>6.262</u></b>	<b><u>22.263</u></b>	<b><u>1.523</u></b>
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	<u>0</u>	<u>4.244</u>	<u>0</u>

#### Moderselskab

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	3.896
Tilgang i årets løb	3.266
Afgang i årets løb	-1.103
Kostpris 31. december 2022	<u>6.059</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.218
Årets afskrivninger	1.394
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-325
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>2.287</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>3.772</u></b>
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	<u>544</u>

## Noter

	<b>Moderselskab</b>	
	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
<b>9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	107.822	83.322
Tilgang i årets løb	400	24.500
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2022	<u>108.222</u>	<u>107.822</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	54.503	27.728
Årets resultat	36.873	65.775
Udbytte modtaget	-67.230	-39.000
Afskrivning på goodwill	-224	0
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>23.922</u>	<u>54.503</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>132.144</u></b>	<b><u>162.325</u></b>

Moderselskabet har i regnskabsåret erhvervet kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvor forskelsbeløb udgjorde 224 t.kr.

## Noter

### 9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

#### Moderselskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Hybel Nord A/S	Horsens	97%
Hybel Midt A/S	Horsens	98%
Hybel Syd A/S	Horsens	98%
Hybel Sjælland A/S	Horsens	98%
Anpartsselskabet Søgrundene, Østbirk	Horsens	59%
Projektselskabet B4-1 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B4-2 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B5-3 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B5-4 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B5-5 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B5-6 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B6-7 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B6-8 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B6-9 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B6-10 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B9-11 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B9-12 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B9-13 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B9-14 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B10-15 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B10-16 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B10-17 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet B10-18 ApS	Horsens	98%
Projektselskabet FÆLLES-19 ApS	Horsens	98%
Kallund Nørreskov ApS	Horsens	98%
Fjordlimt Sejet ApS	Horsens	98%
Stenhøj Husene Holding A/S	Horsens	70%
Stenhøj Husene A/S	Frederikshavn	70%
Stenhøj Husene Produktion A/S	Frederikshavn	70%
Stenhøj Træbyg A/S	Frederikshavn	70%



## Noter

	<b>Koncern</b>	
	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
<b>10 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	5.200	5.200
Kostpris 31. december 2022	5.200	5.200
Værdireguleringer 1. januar 2022	-4.867	-4.984
Årets resultat	24	16
Udbytte modtaget	-275	0
Forskydning i intern avance	0	101
Værdireguleringer 31. december 2022	-5.118	-4.867
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>82</b>	<b>333</b>

### Koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

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

## 11 Finansielle anlægsaktiver

### Koncern

	Andre tilgode- havender	Deposita
Kostpris 1. januar 2022	8.596	1.031
Tilgang i årets løb	2.903	21
Kostpris 31. december 2022	11.499	1.052
Nedskrivninger 1. januar 2022	8.000	0
Årets nedskrivninger	3.499	0
Nedskrivninger 31. december 2022	11.499	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>1.052</b>

## Noter

### Moderselskab

	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. januar 2022	8.596
Tilgang i årets løb	2.903
Kostpris 31. december 2022	11.499
Nedskrivninger 1. januar 2022	8.000
Årets nedskrivninger	3.499
Nedskrivninger 31. december 2022	11.499
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>0</b>

	Koncern	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>12 Igangværende arbejder for fremmed regning</b>		
Igangværende arbejder, salgspris	222.840	239.679
Igangværende arbejder, acontofaktureret	-22.877	-13.828
	<b>199.963</b>	<b>225.851</b>
Indregnet således i balancen:		
Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver	200.562	226.168
Modtagne forudbetalinger under passiver	-599	-317
	<b>199.963</b>	<b>225.851</b>

### 13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende sponsorater, forsikringer og IT licenser. Af de samlede periodeafgrænsningsposter på i alt 859 t.kr. forfalder 200 t.kr. senere end et år.

### 14 Egenkapital

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

## Noter

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>15 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	9.448	4.217	-1.494	-1.003
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-4.448	-1.487	-580	-491
Tilgang i forbindelse med køb af virksomhed	0	6.719	0	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022</b>	<b>5.000</b>	<b>9.449</b>	<b>-2.074</b>	<b>-1.494</b>

<b>16 Andre hensættelser</b>				
Saldo primo 1. januar 2022	13.604	6.755	0	0
Hensat i året	7.443	6.524	0	0
Nettoeffekt ved virksomhedskøb	0	325	0	0
<b>Saldo ultimo 31. december 2022</b>	<b>21.047</b>	<b>13.604</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Andre hensættelser omfatter forventede omkostninger til garantforpligtelser vedørende afleverede boliger.

## 17 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld			
	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
<b>Koncern</b>				
Kreditinstitutter	60.000	60.000	10.000	0
Leasingforpligtelser	3.038	3.689	1.461	0
Selskabsskat	1.706	0	0	0
Anden gæld	5.586	0	0	0
	<b>70.330</b>	<b>63.689</b>	<b>11.461</b>	<b>0</b>
<b>Moderselskab</b>				
Leasingforpligtelser	833	498	498	0
Anden gæld	854	0	0	0
	<b>1.687</b>	<b>498</b>	<b>498</b>	<b>0</b>

## Noter

### 18 Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen og moderselskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en restløbetid på 9-42 måneder (Moderselskab: 6-8 måneder). Den samlede fremtidige leasingforpligtelse til udløb udgør 293 t.kr. (Moderselskab: 76 t.kr.). Endvidere har koncernen indgået lejekontrakter med uopsigelighed og opsigelsesvarsel frem til april 2027 svarende til en samlet forpligtelse på 5.250 t.kr.

### 19 Eventualforpligtelser

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut i forbindelse med CashPool-ordning. Det samlede engagement udgør 296.379 t.kr. pr. 31. december 2022. Endvidere har selskabet stillet begrænset selvskyldnerkaution over for Stenhøj Husene Holding A/S gæld til pengeinstitut. Den samlede gæld udgør 60.000 t.kr. pr. 31. december 2022.

Koncernen og moderselskabet er sambeskattet med M+ Invest A/S (Administrationselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud af koncernens likvide midler indestår 9.252 t.kr. på deponeringskonti hos pengeinstitut.

Som led i den normale drift har koncernen gennem pengeinstitut afgivet garantier for i alt 2.533 t.kr.

### 21 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

M+ Invest A/S, 8700 Horsens

#### Øvrige nærtstående parter

Bettina Antitsch Mortensen, 8000 Aarhus, bestyrelsesmedlem

Per Christian Hansen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Søren Vinther Nicholaisen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Claus Porsgaard, 7130 Juelsminde, bestyrelsesmedlem

#### Transaktioner

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

	Koncern		Moderselskab	
	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.
<b>22 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b>				
PricewaterhouseCoopers:				
Revisionshonorar	259	112	31	8
Andre ydelser	360	267	301	0
	<b>619</b>	<b>379</b>	<b>332</b>	<b>8</b>

## Noter

	<b>Koncern</b>	
	2022	2021
	t.kr.	t.kr.
<b>23 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-43	-32
Finansielle omkostninger	10.319	6.339
Af- og nedskrivninger	32.048	9.550
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-24	-119
Skat af årets resultat	11.032	19.332
Ændring i andre hensatte forpligtelser	7.443	6.524
	<b>60.775</b>	<b>41.594</b>
<b>24 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	-215.319	1.989
Ændring i tilgodehavender	32.450	78.728
Ændring i leverandører mv.	42.991	48.649
	<b>-139.878</b>	<b>129.366</b>

## Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er ens for såvel moderselskabsregnskabet som koncernregnskabet.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i t.kr.

### 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 kapitalinteresser eller associerede virksomheder, jf. koncernoversigten.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. 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 det tidspunkt, hvor der opnås kontrol. Solgte eller afviklede virksomheder, indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyerhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

### 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

### Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på forretningssegmenter og geografiske markeder. Segmentoplysningerne følger koncernens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Hvor der leveres 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.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **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 fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, nedskrivning af finansielle anlægsaktiver samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter 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.

Da indtægter fra udvikling, opførelse og salg af byggerier i datter- og associerede virksomheder, der alene har haft til formål at eje byggerier eller andele heraf i forbindelse med opførelsen, anses som en del af virksomhedens hovedaktivitet, vises posterne som en del af virksomhedens bruttoresultat.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

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

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### *Goodwill*

Ved køb af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerede aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser, indregnes under immaterielle anlægsaktiver og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid. Goodwill fra erhvervede virksomheder kan reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

##### *Erhvervede kundekontrakter*

Erhvervede kundekontrakter måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Erhvervede kundekontrakter afskrives i takt med kontraktopfyldelse.

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og 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. Der afskrives ikke på grunde.

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:

	<b>Brugstid</b>
Grunde og bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	2-10 år

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

#### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### 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 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 Danmark A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskab og 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.

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 grunde.

Nettorealisationsværdien 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 netto-realiseringsværdien, 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.

### **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, kapitalinteresser 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 koncernen 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. Udskudt skat måles til netto-realiseringsværdi.

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 nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

#### Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

#### Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af 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.

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

*Hybel*

Hjem  
til mere!

[www.hybelhuse.dk](http://www.hybelhuse.dk)