

# 2023

## Årsrapport

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

Rosenkrantzvej 2  
8700 Horsens  
Tlf: 7560 1070  
[www.hybelhuse.dk](http://www.hybelhuse.dk)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. marts 2024

Dirigent: Martin Roth

*Hybel*

Hjem  
til mere!



## Indholdsfortegnelse

|   | Side |
|---|------|
| <b>Påtegninger</b>                            |      |
| Ledelsespåtegning                             | 2    |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning    | 3    |
| <br>  |      |
| <b>Ledelsesberetning</b>                      |      |
| Selskabsoplysninger                           | 5    |
| Koncernoversigt                               | 6    |
| Hoved- og nøgletal                            | 7    |
| Ledelsesberetning                             | 8    |
| <br>  |      |
| <b>Koncern- og årsregnskab</b>                |      |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december    | 15   |
| Balance 31. december                          | 16   |
| Egenkapitalopgørelse                          | 18   |
| Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december | 19   |
| Noter   | 20   |
| Anvendt regnskabspraksis                      | 30   |

## Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 13. marts 2024

### Direktion

Brian Langvad

### Bestyrelse

Bettina Antitsch Mortensen  
formand

Per Christian Hansen  
næstformand

Claus Porsgaard

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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.

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 13. marts 2024

### PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

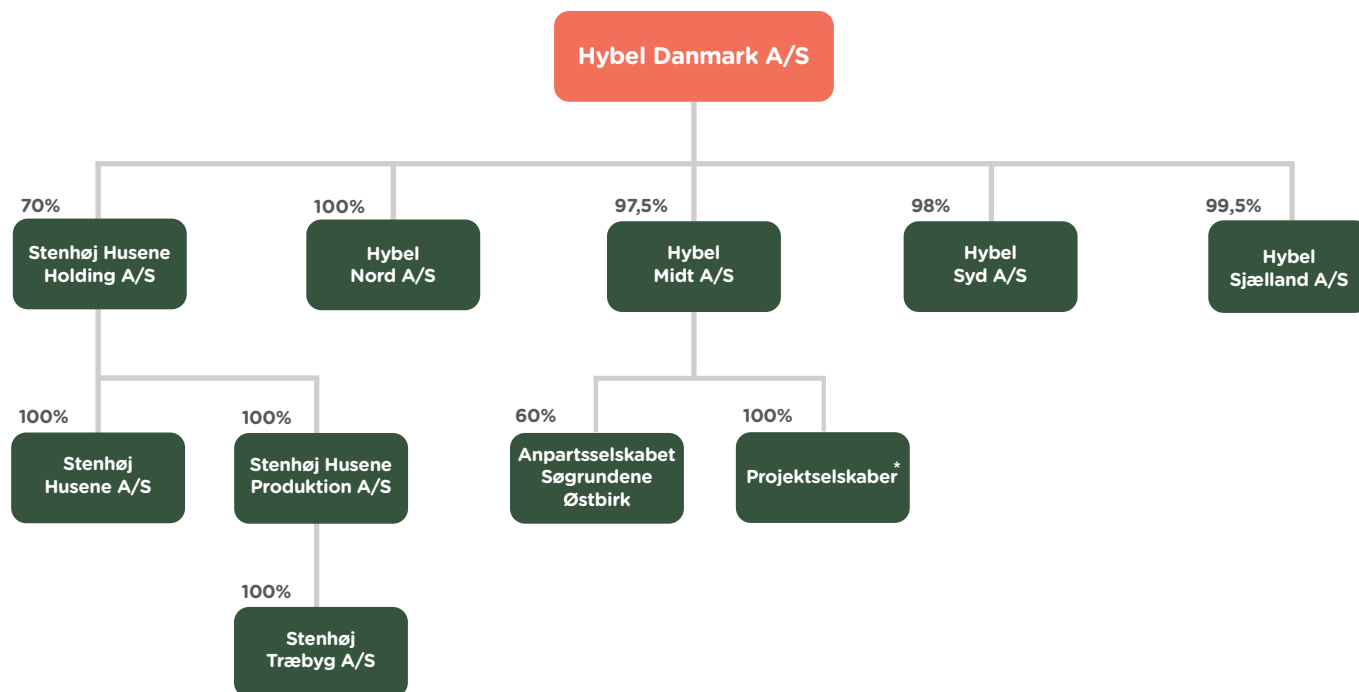
Lars Almskou Ohmeyer  
Statsautoriseret revisor  
mne24817

Morten Jacobsen  
Statsautoriseret revisor  
mne44140

## Selskabsoplysninger

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>       | Hybel Danmark A/S<br>Rosenkrantzvej 2<br>8700 Horsens<br><br>Telefon: 75 60 10 70<br>Hjemmeside: <a href="http://www.hybelhuse.dk">www.hybelhuse.dk</a><br>CVR-nr.: 39 83 15 89<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023<br>Hjemsted: Horsens |
| <b>Bestyrelse</b>      | Bettina Antitsch Mortensen, formand<br>Per Christian Hansen, næstformand<br>Claus Porsgaard<br>Søren Vinther Nicholaisen  |
| <b>Direktion</b>       | Brian Langvad   |
| <b>Revision</b>        | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Herredsvej 32<br>7100 Vejle   |
| <b>Koncernregnskab</b> | Selskabet indgår i koncernrapporten for M+ Invest A/S   |

## Koncernoversigt



Datter-virksomhed

\*For yderligere oplysning af projektselskaber henvises til noten for kapitalandele i tilnyttede virksomheder

## Hoved- og nøgletal

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

|  | <b>Koncern</b> |           |           |           |         |
|--|----------------|-----------|-----------|-----------|---------|
|  | 2023           | 2022      | 2021      | 2020      | 2019    |
|  | TDKK           | TDKK      | TDKK      | TDKK      | TDKK    |
| <b>Hovedtal</b>                                |                |           |           |           |         |
| Nettoomsætning                                 | 1.215.658      | 1.855.977 | 1.531.478 | 1.026.156 | 756.652 |
| Bruttofortjeneste                              | 201.720        | 232.000   | 214.015   | 136.703   | 110.934 |
| Resultat før finansielle poster                | 50.447         | 60.342    | 93.774    | 61.523    | 54.058  |
| Resultat af finansielle poster                 | -18.232        | -10.276   | -6.307    | -7.793    | -4.745  |
| Årets resultat                                 | 24.530         | 39.033    | 68.135    | 43.160    | 38.667  |
| <b>Balance</b>                                 |                |           |           |           |         |
| Balancesum                                     | 719.309        | 857.474   | 692.763   | 652.715   | 471.116 |
| Egenkapital                                    | 172.471        | 149.858   | 179.118   | 123.602   | 98.184  |
| <b>Pengestrømme fra:</b>                       |                |           |           |           |         |
| - driftsaktivitet                              | 99.282         | -58.418   | 212.173   | -43.104   | -41.756 |
| - investeringsaktivitet                        | -14.464        | -13.228   | -107.964  | -9.694    | -8.344  |
| - heraf investering i materielle anlægsaktiver | -15.512        | -14.074   | -12.484   | -7.506    | -10.456 |
| - finansieringsaktivitet                       | -10.275        | -73.219   | 54.730    | -19.239   | 3.378   |
| Årets forskydning i likvider                   | 74.543         | -144.865  | 158.939   | -72.037   | -46.722 |
| Antal medarbejdere                             | 172            | 212       | 148       | 98        | 69      |
| <b>Nøgletal</b>                                |                |           |           |           |         |
| Bruttomargin                                   | 16,6%          | 12,5%     | 14,0%     | 13,3%     | 14,7%   |
| Overskudsgrad                                  | 4,1%           | 3,3%      | 6,1%      | 6,0%      | 7,1%    |
| Afkastningsgrad                                | 6,4%           | 7,8%      | 13,9%     | 10,9%     | 13,1%   |
| Soliditetsgrad                                 | 24,0%          | 17,5%     | 25,9%     | 18,9%     | 20,8%   |
| Forrentning af egenkapital                     | 15,2%          | 23,7%     | 45,0%     | 38,9%     | 49,2%   |
| Likviditetsgrad                                | 130,5%         | 121,0%    | 136,2%    | 122,4%    | 124,8%  |

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 er med mere end 60 års erfaring et af de ældste firmaer i sommerhusbranchen. 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 samt 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 at 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 gebyrfrit.

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 2023 har helt som ventet ved starten af året været præget af et lavere aktivitetsniveau for Hybel koncernen, hvor der blev realiseret en omsætning på 1.216 MDKK mod 1.856 MDKK i 2022.

Koncernens resultat før skat udviser et overskud før skat på 32 MDKK mod 50 MDKK året før. Faldet i resultatet kan primært henføres til et lavere aktivitetsniveau, men hvor optimering og forbedret effektivitet har øget overskudsgraden til 4,1 % fra 3,3 % i 2022. Finansielle poster er, på trods af reduceret gæld til kreditinstitutter, negativt påvirket af det stigende renteniveau. Koncernens resultat efter skat udgør herefter 25 MDKK mod 39 MDKK året før.

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

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

Koncernen har i løbet af regnskabsåret 2023 genereret positive pengestrømme på 75 MDKK mod negative pengestrømme på 145 MDKK i regnskabsåret 2022. Driftsaktiviteten har isoleret set genereret positive pengestrømme på 99 MDKK mod negative pengestrømme på 58 MDKK i regnskabsåret 2022. Forbedringen kan i væsentligt omfang henføres til en positiv udvikling i koncernens arbejdskapital, som følge af fokuseret indsats på reduktion af varebeholdninger. Koncernens bankgæld er således i årets løb reduceret med 56 MDKK fra 297 MDKK til 241 MDKK.

Koncernens balance udviser pr. 31. december 2023 en egenkapital på 172 MDKK. Koncernens soliditetsgrad kan opgøres til 24,0 % mod 17,5 % i 2022.

## Ledelsesberetning

### Koncernens forventede udvikling

Hybel har siden 2016 etableret sig som en seriøs spiller på det danske marked for enfamiliehuse og trods de nævnte tilpasninger i medarbejderstaben, har Hybel holdt fast i sin landsdækkende tilstedeværelse og har således uændret fire kontorer i Horsens, Aalborg, Kolding og Roskilde, der også i fremtiden skal være udgangspunktet for Hybels fortsatte udvikling.

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, der fortsat udbygges.

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

Efter nedgangen i omsætningen, som følge af de væsentlige ændringer i markedssituationen, har ledelsen i Hybel ambitioner om igen at realisere vækst i omsætningen. En væsentlig forudsætning for vækst er et fortsat fald i renteniveauet, idet de rentestigninger, vi så i starten af 2023, har udelukket flere købergrupper, herunder særligt førstegangskøberne. Ledelsen har tiltro til at dette kommer til at ske, da renteniveauet ser ud til at have toppet og alle renteprogner indikerer yderligere fald.

I maj 2023 blev Hybels nye hovedkontor i Horsens taget i brug. Kontoret indeholder et stort showroom og reception samt lager og kontorfaciliteter, som kan understøtte koncernens fortsatte vækstambitioner. Showroom og velkomstområde på ca. 1.600 m<sup>2</sup> indeholder et hidtil uset oplevelsesunivers, som vi har meget store forventninger til, og som er en "must see" oplevelse for alle potentielle husbyggere, der er på udkig efter et byggefirma til at opføre deres drømmehus, hvilket også forventes at bidrage positivt til væksten.

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

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

Ledelsen i Hybel-koncernen forventer, at markedet for såvel salg af nybyggeri som salg af brugte huse vil fortsætte med at stige i 2024. Vi har samtidig en forventning om, at forbrugernes generelt øgede fokus på energipriser og grøn omstilling kan medføre, at ejere af ældre boliger ser i retningen mod at bygge nyt, hvilket kan påvirke resultatet for 2024 positivt.

Vi forventer, at renteniveauet generelt vil fortsætte med at falde i løbet af 2024, hvilket også vil påvirke resultatet positivt. Vores kunder vil dog formentlig fortsat blive mødt med stramme vilkår fra deres pengeinstitutter i forhold til mulighederne for finansiering af fast ejendom. Dette kan betyde, at kunderne kan blive nødt til at se tiden an og håbe på lavere renter og/eller lempeligere lånevilkår m.v., hvilket kan påvirke salget negativt.

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

Koncernen ser ind i 2024 med en pæn ordrebeholdning, en trimmet organisation og gode samarbejdspartnere, hvor vores dygtige og stærke personale er klar til at bygge drømme parcel- og fritidshuse til flere. Den langsigtede strategi og etablerede struktur med regionale kontorer er uændret.

Koncernen forventer stigende omsætning og et resultat før skat i 2024 på 30-35 MDKK. Koncernens kapitalberedskab vurderes løbende, og det er ledelsens vurdering, at dette er fuldt tilstrækkeligt til at imødekomme de i strategien planlagte og forventede tiltag.

## Ledelsesberetning

### Koncernens videnressourcer

Som led i tilpasning af omkostningerne til den ændrede markedssituation var vi i 2022/2023 desværre nødsaget til at afskedige en række dygtige og vellidte medarbejdere i Hybel, hvilket har berørt alle. En pæn ordretilgang og et stigende aktivitetsniveau har resulteret i, at vi igen rekrutterer og udvider medarbejderstaben. Medarbejderstaben i Hybel udgjorde ved udgangen af 2023 i alt 109 medarbejdere.

Stenhøj Husene havde ved udgangen af 2023 i alt 64 medarbejdere, hvilket er uændret niveau i forhold til året før.

I Hybel-koncernen arbejdes konstant med optimering af arbejdsgange på såvel byggepladser som administrative processer ved fortsat udvikling og brug af IT-værktøjer. Det ligger Hybel meget på sinde at skabe sunde og bæredygtige huse samt bidrage positivt til løsning af klimaudfordringer og minimere fremtidige behov for ressourcer. Flere medarbejdere har igen i år gennemført uddannelsesforløbet som certificeret bæredygtighedsrådgiver med henblik på at øge fokus på effektiviserings- og bæredygtighedstiltag i tæt samarbejde med vores samarbejdspartnere om anvendelse af mere miljøvenlige og energibesparende produkter. Der er arbejdet med LCA (Life Cycle Assessment) og analyser af, hvordan forskellige løsninger og produkter påvirker Co2 værdien i det pågældende hus, ligesom der er arbejdet med at se ind i forskellige certificeringer og tiltag i byggebranchen, samt lovkrav i samarbejde med bl.a. Rådet for Bæredygtigt Byggeri.

Der har i 2023 været fokus på yderligere uddannelse og kompetenceudvikling af medarbejderne i Hybel. 100 medarbejdere har således gennemført et uddannelsesforløb i vores Hybel Akademi, udviklet i samarbejde med Aarhus Erhvervsakademi. Uddannelsesforløbet består af to spor: ét for ledere ('Ledelse i praksis') og ét for specialister ('Kommunikation og samarbejde'). Fremadrettet tilbydes nyansatte at gennemføre samme uddannelsesforløb, ligesom alle medarbejdere tilbydes et årligt valgfrit kursus, ud fra et kursusatalog udviklet i samarbejde med Aarhus Erhvervsakademi. Herudover gennemføres løbende såvel obligatoriske som frivillige kursusforløb.

### 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 de seneste mange år været i en positiv udvikling. Denne blev dog afbrudt af en kraftig opbremsning og pludselig kundetilbageholdenhed som følge af de ukendte konsekvenser af Ruslands invasion af Ukraine samt øget inflation og stigende renter på boligfinansiering. I 2023 har vi oplevet et afdæmpet boligmarked, hvor antallet af boligkøbere generelt er faldet og det samme er antallet af førstegangskøbere. Dette har resulteret i hård konkurrence om kunderne med deraf følgende stagnerende priser dog med store geografiske forskelle i appetitten på at bygge nyt.

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 interesse for. Kunderne har fokus på tryghed og økonomisk stabilitet i de private budgetter, og derfor forventer vi generelt en øget efterspørgsel efter koncernens produkter.

I 2022 oplevede vi leverancesvigt og rationering af udvalgte materialer og usikkerheder i forsyningskæderne, samt hyppige udsving i priser på materialer, ligesom vi oplevede knaphed på underentreprenører. I 2023 er situationen normaliseret med en gunstig materialeprisudvikling og forsyningsikkerhed og en bedre balance mellem udbud og efterspørgsel af underentreprenører. Dette er dog konkrete risici, som vi fortsat forholder os til, idet sådanne forhold i sagens natur vil have en negativ indvirkning på driften i Hybel-koncernen, hvis de måtte blive aktuelle igen. Vi gør dog alle rimelige bestræbelser på at imødegå eller reducere sådanne risici og indvirkninger.

Indfrielse af Hybels vækstambitioner er derfor også afhængig af, at der fortsat kan tilknyttes kompetente underentreprenører, der kan opføre huse i hele landet. I Hybel-koncernen indgås rammeaftaler af længere varighed og som udgangspunkt for 1 år ad gangen, så vi så vidt muligt sikrer stabilitet og forudberegnelighed i vores produktionsflow. 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 realisering af vores vækst mål vil finansieringen af vores kunders byggeri under opførelsen medføre et øget træk på vores kreditfaciliteter, hvorfor 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.

## Ledelsesberetning

### **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 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 mange 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.

Koncernens størrelse og begrænsede geografiske udbredning taget i betragtning har Hybel valgt 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 nødvendige 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 underentreprenører 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.

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 Trivsels- og APV-undersøgelser. Ledelsen arbejder døg 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 højtsædet 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 nul tolerance overfor korruption og bestikkelse i enhver henseende.

## Ledelsesberetning

Nul tolerance gælder derfor også i relation til samarbejdspartnere og leverandører. Hybel-koncernen stiller således en række krav til vores samarbejdspartnere for at medvirke til at bekæmpe korrupsion og bestikkelse. Materialeleverandører og underentreprenører 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, så 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 f.eks. være ved implementering af forbedrede varmepumper, indarbejdelse af nye og mere effektive solcelleprodukter, samt produktoptimering af ventilationsanlæg og i en konstruktion, hvor produkterne "taler" sammen. Hybel har desuden løbende fokus på reduktion af materialespild, da dette er forbundet med en økonomisk omkostning og 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.

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 forsat på, at denne andel kan øges til 25% indenfor de kommende 5 år.

I Hybel-koncernen arbejdes desuden på at øge antallet af kvindelige ledere til at udgøre 25 % indenfor de kommende 5 år. 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.



## Ledelsesberetning

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

| STENHØJ - Øverste ledelsesorgan |       |      |        |     |       |
|---------------------------------|-------|------|--------|-----|-------|
| Regnskabsår                     | M and |      | Kvinde |     | I alt |
|                                 | Antal | %    | Antal  | %   |       |
| 2023                            | 3     | 75%  | 1      | 25% | 4     |
| 2022                            | 3     | 75%  | 1      | 25% | 4     |
| 2021                            | 3     | 100% | 0      | 0%  | 3     |

\*Stenhøj akkvisition blev gennemført i 2021

For nuværende varetages stillinger på øvrige ledelsesniveauer i Hybel-koncernen af 14 % kvinder, hvilket er en fremgang fra 9 % i 2022. Koncernen har imidlertid en målsætning om, at denne andel øges til 25 % indenfor de kommende 5 år. 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.

| HYBEL - Øvrige ledelsesniveauer |       |     |        |     |       |
|---------------------------------|-------|-----|--------|-----|-------|
| Regnskabsår                     | M and |     | Kvinde |     | I alt |
|                                 | Antal | %   | Antal  | %   |       |
| 2023                            | 17    | 85% | 3      | 15% | 20    |
| 2022                            | 19    | 90% | 2      | 10% | 21    |
| 2021                            | 16    | 89% | 2      | 11% | 18    |
| 2020                            | 13    | 87% | 2      | 13% | 15    |
| 2019                            | 10    | 83% | 2      | 17% | 12    |

| STENHØJ - Øvrige ledelsesniveauer |       |      |        |    |       |
|-----------------------------------|-------|------|--------|----|-------|
| Regnskabsår                       | M and |      | Kvinde |    | I alt |
|                                   | Antal | %    | Antal  | %  |       |
| 2023                              | 2     | 100% | 0      | 0% | 2     |
| 2022                              | 2     | 100% | 0      | 0% | 2     |
| 2021                              | 2     | 100% | 0      | 0% | 2     |

\*Stenhøj akkvisition blev gennemført i 2021

| KONCERN - Øvrige ledelsesniveauer |       |     |        |     |       |
|-----------------------------------|-------|-----|--------|-----|-------|
| Regnskabsår                       | M and |     | Kvinde |     | I alt |
|                                   | Antal | %   | Antal  | %   |       |
| 2023                              | 19    | 86% | 3      | 14% | 22    |
| 2022                              | 21    | 91% | 2      | 9%  | 23    |
| 2021                              | 18    | 90% | 2      | 10% | 20    |
| 2020                              | 13    | 87% | 2      | 13% | 15    |
| 2019                              | 10    | 83% | 2      | 17% | 12    |

## Ledelsesberetning

### Væsentlige risici relateret til koncernens sociale ansvar

Minimum en gang årligt vurderes koncernens fokusområder i forhold til drifts- og vækstpotentiale. Vurderingen består blandt andet af en sammenligning af sandsynligheden for og mulig effekt af en række elementer relateret til virksomhedens sociale ansvar.

Årets vurdering af identificerede forhold samt gennemført og planlagte aktiviteter kan opsummeres i det følgende:

| Område                         | Identificerede forhold  | 2023 aktiviteter  |
|--------------------------------|---|---|
| Miljø og klima                 | Som minimum at overholde eksisterende og fremtidig lovgivning med fokus på ønsker og krav til energieffektivitet og reduceret Co2 belastning  | <p>Der er på flere fronter arbejdet med bæredygtighedstiltag</p> <p>En række medarbejdere har igen i år gennemført uddannelsen til certificeret bæredygtighedsrådgiver og undersøgt forskellige certificeringer og tiltag i byggebranchen for overholdelse af eksisterende og fremtidige lovkra</p> <p>Der er arbejdet med LCA analyser af forskellige hus- og materiale løsninger og produkters påvirkning af Co2 værdier på de enkelte huse</p> <p>I tæt samarbejde med leverandører og rådgivende ingeniører er der introduceret nye bæredygtige og miljøvenlige materialer og produkter i vores huse</p> <p>Alle vores huse er LCA-beregnet med hensyn til Co2 belastning så gældende og nye lovkra fortsat overholdes</p> <p>Fortsat arbejde på udvikling af miljø- og klimapolitikker</p> |
| Menneskerettigheder            | <p>Vores vurdering er, at der ikke er væsentlige risici da vi opererer i et reguleret hjemmemarked</p> <p>Vi er i tæt kontakt med vores leverandører og underentreprenører som også opererer på et reguleret hjemmemarked</p>   | Igangsæt arbejdet med udarbejdelse af politik med fokus på indførelse af "Code of Conduct" med større leverandører  |
| Sociale og personaleforhold    | <p>Se ovenstående under menneskerettigheder</p> <p>I tillæg hertil er der kontinuerligt fokus på overholdelse af gældende love og regler herunder også vedr. social sikring m.m. samt fokus på medarbejdertilfredshed, effektiv rekruttering, udvikling og fastholdelse af medarbejdere</p> | <p>Der er foretaget opdatering af en række politikker, herunder også personalehåndbogen</p> <p>Der er gennemført APV vurdering, tilfredsheds- og trivselsanalyse med et flot resultat</p> <p>Der er ligeledes gennemført strukturerede MUS-samtaler</p> <p>Med fokus på uddannelse og kompetenceudvikling er der gennemført uddannelsesforløb for 100 medarbejdere i to spor - ét for ledere (Ledelse i praksis) og ét for specialister (Kommunikation og samarbejde)</p> <p>Der er i året indført en Whistleblowerordning</p> <p>Vi er i proces med implementering af et HR-system bl.a. med fokus på at sikre overholdelse af GDPR-lovning, effektivisering og styring af rekrutteringsprocesser, 1:1 samtaler, løbende temperaturmålinger m.m.</p>   |
| Anti-korruption og bestikkelse | Vores vurdering er, at der ikke er væsentlige risici, da vi arbejder på et reguleret hjemmemarked   | Formalisere / færdiggørelse af eksisterende politik   |

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

I Hybel-koncernen ønsker vi at behandle medarbejders, 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 (medarbejders, 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  |               |
|---|------|------------------|------------------|---------------|---------------|
|   |      | 2023             | 2022             | 2023          | 2022          |
|   |      | TDKK             | TDKK             | TDKK          | TDKK          |
| <b>Nettoomsætning</b>                                     | 1    | <b>1.215.658</b> | <b>1.855.977</b> | <b>42.430</b> | <b>37.312</b> |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder     |      | 58               | 24               | 0             | 0             |
| Andre driftsindtægter                                     |      | 2.738            | 2.616            | 213           | 172           |
| Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer              |      | -964.779         | -1.568.420       | 0             | 0             |
| Andre eksterne omkostninger                               |      | -51.955          | -58.197          | -12.191       | -9.851        |
| <b>Bruttoresultat</b>                                     |      | <b>201.720</b>   | <b>232.000</b>   | <b>30.452</b> | <b>27.633</b> |
| Personaleomkostninger                                     | 2    | -128.083         | -138.870         | -28.507       | -21.624       |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>        |      | <b>73.637</b>    | <b>93.130</b>    | <b>1.945</b>  | <b>6.009</b>  |
| Afskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -23.190          | -32.638          | -1.116        | -1.394        |
| Andre driftsomkostninger                                  |      | 0                | -150             | 0             | -2            |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                    |      | <b>50.447</b>    | <b>60.342</b>    | <b>829</b>    | <b>4.613</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |      | 0                | 0                | 18.012        | 36.649        |
| Finansielle indtægter                                     | 3    | 52               | 43               | 16.683        | 5.484         |
| Finansielle omkostninger                                  | 4    | -18.284          | -10.319          | -16.120       | -8.884        |
| <b>Resultat før skat</b>                                  |      | <b>32.215</b>    | <b>50.066</b>    | <b>19.404</b> | <b>37.862</b> |
| Skat af årets resultat                                    | 5    | -7.685           | -11.033          | 459           | -1.040        |
| <b>Årets resultat</b>                                     |      | <b>24.530</b>    | <b>39.033</b>    | <b>19.863</b> | <b>36.822</b> |
| Resultatdisponering                                       | 6    |                  |                  |               |               |

## Balance 31. december

|  | Note | Koncern        |                | Moderselskab   |                |
|--|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  |      | 2023           | 2022           | 2023           | 2022           |
|  |      | TDKK           | TDKK           | TDKK           | TDKK           |
| <b>Aktiver</b>                               |      |                |                |                |                |
| Erhvervede kundekontrakter                   |      | 449            | 8.959          | 0              | 0              |
| Goodwill                                     |      | 49.300         | 55.661         | 0              | 0              |
| <b>Immaterielle anlægsaktiver</b>            | 7    | <b>49.749</b>  | <b>64.620</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Grunde og bygninger                          | 8    | 8.811          | 6.262          | 0              | 0              |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 8    | 22.170         | 22.263         | 3.861          | 3.773          |
| Indretning af lejede lokaler                 | 8    | 3.547          | 1.523          | 0              | 0              |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>34.528</b>  | <b>30.048</b>  | <b>3.861</b>   | <b>3.773</b>   |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     | 9    | 0              | 0              | 124.223        | 132.144        |
| Kapitalandele i associerede virksomheder     | 10   | 0              | 82             | 0              | 0              |
| Deposita                                     | 11   | 3.698          | 1.052          | 0              | 0              |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>3.698</b>   | <b>1.134</b>   | <b>124.223</b> | <b>132.144</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>87.975</b>  | <b>95.802</b>  | <b>128.084</b> | <b>135.917</b> |
| Råvarer og hjælpematerialer                  |      | 3.564          | 4.589          | 0              | 0              |
| Varer under fremstilling                     |      | 219.141        | 274.903        | 0              | 0              |
| Færdigvarer og handelsvarer                  |      | 197.413        | 220.995        | 0              | 0              |
| Forudbetaling for varer                      |      | 5.282          | 4.947          | 0              | 0              |
| <b>Varebeholdninger</b>                      |      | <b>425.400</b> | <b>505.434</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 2.762          | 4.824          | 114            | 0              |
| Igangværende arbejder for fremmed regning    | 12   | 139.573        | 200.562        | 0              | 0              |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 16             | 0              | 294.004        | 305.056        |
| Andre tilgodehavender                        |      | 16.219         | 22.222         | 400            | 498            |
| Udskudt skatteaktiv                          | 15   | 0              | 0              | 2.120          | 2.074          |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 13   | 327            | 859            | 200            | 685            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>158.897</b> | <b>228.467</b> | <b>296.838</b> | <b>308.313</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>47.037</b>  | <b>27.771</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>631.334</b> | <b>761.672</b> | <b>296.838</b> | <b>308.313</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>719.309</b> | <b>857.474</b> | <b>424.922</b> | <b>444.230</b> |

## Balance 31. december

|  | Note | Koncern        |                | Moderselskab   |                |
|--|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  |      | 2023           | 2022           | 2023           | 2022           |
|  |      | TDKK           | TDKK           | TDKK           | TDKK           |
| <b>Passiver</b>  |      |                |                |                |                |
| Virksomhedskapital   |      | 5.000          | 5.000          | 5.000          | 5.000          |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 0              | 0              | 14.514         | 23.922         |
| Overført resultat  |      | 152.433        | 132.570        | 137.919        | 108.649        |
| Minoritetsinteresser                                       |      | 15.038         | 12.288         | 0              | 0              |
| <b>Egenkapital</b>   | 14   | <b>172.471</b> | <b>149.858</b> | <b>157.433</b> | <b>137.571</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                               | 15   | 1.205          | 5.000          | 0              | 0              |
| Andre hensættelser   | 16   | 20.399         | 21.047         | 0              | 0              |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        |      | <b>21.604</b>  | <b>26.047</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Kreditinstitutter  |      | 40.000         | 50.000         | 0              | 0              |
| Leasingforpligtelser                                       |      | 1.359          | 2.228          | 0              | 0              |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 17   | <b>41.359</b>  | <b>52.228</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser         | 17   | 12.267         | 11.461         | 872            | 498            |
| Kreditinstitutter  |      | 241.331        | 296.611        | 241.316        | 296.593        |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                        |      | 1.746          | 4.433          | 0              | 0              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 178.787        | 283.516        | 1.556          | 1.726          |
| Forudfakturering igangværende arbejder                     | 12   | 951            | 599            | 0              | 0              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 2.001          | 293            | 14.334         | 293            |
| Selskabsskat   |      | 11.715         | 6.001          | 707            | 1.120          |
| Anden gæld   |      | 35.077         | 26.427         | 8.704          | 6.429          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>483.875</b> | <b>629.341</b> | <b>267.489</b> | <b>306.659</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |      | <b>525.234</b> | <b>681.569</b> | <b>267.489</b> | <b>306.659</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |      | <b>719.309</b> | <b>857.474</b> | <b>424.922</b> | <b>444.230</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 2023           | 5.000              | 132.570           | 12.288               | 149.858        |
| Betalt ekstraordinært udbytte        | 0                  | 0                 | -580                 | -580           |
| Køb af minoritetsandele              | 0                  | 0                 | -1.337               | -1.337         |
| Årets resultat                       | 0                  | 19.863            | 4.667                | 24.530         |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>5.000</b>       | <b>152.433</b>    | <b>15.038</b>        | <b>172.471</b> |

### Moderselskab

|                                      | Virksomhedskapital | Reserve for nettoop-<br>skrivning efter den<br>indre værdis metode | Overført resultat | I alt          |
|--------------------------------------|--------------------|--|-------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 5.000              | 23.922   | 108.648           | 137.570        |
| Årets resultat                       | 0                  | -9.408   | 29.271            | 19.863         |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>5.000</b>       | <b>14.514</b>  | <b>137.919</b>    | <b>157.433</b> |

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | Koncern         |                 |
|--|------|-----------------|-----------------|
|  |      | 2023            | 2022            |
|  |      | TDKK            | TDKK            |
| Årets resultat                                       |      | 24.530          | 39.033          |
| Reguleringer   | 23   | 47.766          | 60.775          |
| Ændring i driftskapital                              | 24   | 51.206          | -139.878        |
| <b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b> |      | <b>123.502</b>  | <b>-40.070</b>  |
| Renteindbetalinger og lignende                       |      | 52              | 43              |
| Renteudbetalinger og lignende                        |      | -18.285         | -6.821          |
| <b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>                |      | <b>105.269</b>  | <b>-46.848</b>  |
| Betalt selskabsskat                                  |      | -5.987          | -11.570         |
| <b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>              |      | <b>99.282</b>   | <b>-58.418</b>  |
| Køb af immaterielle anlægsaktiver                    |      | -150            | -224            |
| Køb af materielle anlægsaktiver                      |      | -15.512         | -14.074         |
| Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.                |      | -2.646          | -2.924          |
| Salg af materielle anlægsaktiver                     |      | 3.720           | 3.719           |
| Udlån  |      | -16             | 0               |
| Modtaget udbytte fra associerede virksomheder        |      | 140             | 275             |
| <b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>        |      | <b>-14.464</b>  | <b>-13.228</b>  |
| Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter        |      | -3              | 0               |
| Nedbringelse af leasingforpligtelser                 |      | -1.748          | -2.154          |
| Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt         |      | -10.000         | -5.586          |
| Optagelse af gæld til kreditinstitutter              |      | 0               | 18              |
| Indgåelse af leasingforpligtelser                    |      | 1.685           | 2.504           |
| Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder       |      | 1.708           | 293             |
| Minoritetsinteresser                                 |      | -1.337          | -176            |
| Betalt udbytte                                       |      | -580            | -68.118         |
| <b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>       |      | <b>-10.275</b>  | <b>-73.219</b>  |
| <b>Ændring i likvider</b>                            |      | <b>74.543</b>   | <b>-144.865</b> |
| Likvide beholdninger                                 |      | 27.771          | 23.982          |
| Kassekredit  |      | -296.593        | -147.939        |
| Likvider 1. januar 2023                              |      | -268.822        | -123.957        |
| <b>Likvider 31. december 2023</b>                    |      | <b>-194.279</b> | <b>-268.822</b> |
| Likvider specificeres således:                       |      |                 |                 |
| Likvide beholdninger                                 |      | 47.037          | 27.771          |
| Kassekredit  |      | -241.316        | -296.593        |
| <b>Likvider 31. december 2023</b>                    |      | <b>-194.279</b> | <b>-268.822</b> |

## Noter

|   | Koncern          |                  | Moderselskab  |               |
|---|------------------|------------------|---------------|---------------|
|   | 2023             | 2022             | 2023          | 2022          |
|   | TDKK             | TDKK             | TDKK          | TDKK          |
| <b>1 Nettoomsætning</b>                                 |                  |                  |               |               |
| Omsætning ved byggeri                                   | 1.215.658        | 1.855.977        | 0             | 0             |
| Anden omsætning   | 0                | 0                | 42.430        | 37.312        |
| <b>Nettoomsætning i alt</b>                             | <b>1.215.658</b> | <b>1.855.977</b> | <b>42.430</b> | <b>37.312</b> |
| Danmark   | 1.215.658        | 1.855.977        | 42.430        | 37.312        |
| <b>Nettoomsætning i alt</b>                             | <b>1.215.658</b> | <b>1.855.977</b> | <b>42.430</b> | <b>37.312</b> |
| <b>2 Personaleomkostninger</b>                          |                  |                  |               |               |
| Lønninger   | 117.058          | 127.509          | 26.935        | 20.450        |
| Pensioner   | 6.603            | 6.895            | 880           | 697           |
| Andre omkostninger til social sikring                   | 2.003            | 2.452            | 309           | 246           |
| Andre personaleomkostninger                             | 2.419            | 2.014            | 383           | 231           |
|   | <b>128.083</b>   | <b>138.870</b>   | <b>28.507</b> | <b>21.624</b> |
| <b>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse</b> | <b>3.558</b>     | <b>3.327</b>     | <b>2.088</b>  | <b>1.867</b>  |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit         | 172              | 212              | 31            | 24            |
| <b>3 Finansielle indtægter</b>                          |                  |                  |               |               |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder             | 0                | 0                | 16.683        | 5.483         |
| Andre finansielle indtægter                             | 52               | 43               | 0             | 1             |
|   | <b>52</b>        | <b>43</b>        | <b>16.683</b> | <b>5.484</b>  |

## Noter

|  | Koncern       |               | Moderselskab  |               |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
|  | 2023          | 2022          | 2023          | 2022          |
|  | TDKK          | TDKK          | TDKK          | TDKK          |
| <b>4 Finansielle omkostninger</b>                          |               |               |               |               |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder          | 2.686         | 3             | 3.412         | 198           |
| Andre finansielle omkostninger                             | 15.598        | 10.316        | 12.708        | 8.686         |
|  | <b>18.284</b> | <b>10.319</b> | <b>16.120</b> | <b>8.884</b>  |
| <b>5 Skat af årets resultat</b>                            |               |               |               |               |
| Årets aktuelle skat  | 12.208        | 15.480        | 353           | 1.620         |
| Årets udskudte skat  | -3.772        | -4.448        | -42           | -580          |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år                 | -507          | 0             | -765          | 0             |
| Regulering af udskudt skat tidligere år                    | -244          | 0             | -5            | 0             |
|  | <b>7.685</b>  | <b>11.032</b> | <b>-459</b>   | <b>1.040</b>  |
| <b>6 Resultatdisponering</b>                               |               |               |               |               |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 0             | 0             | -9.408        | -30.581       |
| Overført resultat  | 19.863        | 36.821        | 29.271        | 67.403        |
|  | 19.863        | 36.821        | 19.863        | 36.822        |
| Minoritetsinteresser                                       | 4.667         | 2.212         | 0             | 0             |
|  | <b>24.530</b> | <b>39.033</b> | <b>19.863</b> | <b>36.822</b> |

## Noter

### 7 Immaterielle anlægsaktiver

#### Koncern

|  | Erhvervede<br>kundefkontrakter | Goodwill             |
|--|--------------------------------|----------------------|
| Kostpris 1. januar 2023                        | 27.982                         | 63.836               |
| Tilgang i årets løb                            | 0                              | 150                  |
| Kostpris 31. december 2023                     | <u>27.982</u>                  | <u>63.986</u>        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023           | 19.023                         | 8.175                |
| Årets nedskrivninger                           | 0                              | 150                  |
| Årets afskrivninger                            | <u>8.510</u>                   | <u>6.361</u>         |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023        | <u>27.533</u>                  | <u>14.686</u>        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b><u>449</u></b>              | <b><u>49.300</u></b> |

### 8 Materielle anlægsaktiver

#### Koncern

|   | Grunde og bygninger | Andre anlæg, drifts-<br>materiel og inventar | Indretning af lejede<br>lokaler |
|---|---------------------|--|---------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023                                 | 7.126               | 38.721                                       | 6.497                           |
| Tilgang i årets løb                                     | 2.735               | 9.740  | 3.038                           |
| Afgang i årets løb                                      | 0                   | -7.756                                       | -302                            |
| Kostpris 31. december 2023                              | <u>9.861</u>        | <u>40.705</u>                                | <u>9.233</u>                    |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023                    | 864                 | 16.458                                       | 4.974                           |
| Årets afskrivninger                                     | 186                 | 6.969  | 1.014                           |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | 0                   | -4.892                                       | -302                            |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023                 | <u>1.050</u>        | <u>18.535</u>                                | <u>5.686</u>                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>          | <b><u>8.811</u></b> | <b><u>22.170</u></b>                         | <b><u>3.547</u></b>             |
| Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver                | <u>0</u>            | <u>4.120</u>                                 | <u>0</u>                        |



## Noter

### 8 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Moderselskab

|   | Andre anlæg, drifts-<br>materiel og inventar |
|---|--|
| Kostpris 1. januar 2023                                 | 6.059  |
| Tilgang i årets løb                                     | 1.654  |
| Afgang i årets løb                                      | -620   |
| Kostpris 31. december 2023                              | 7.093  |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2023                    | 2.287  |
| Årets afskrivninger                                     | 1.116  |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | -170   |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2023                 | 3.233  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>          | <b>3.860</b>                                 |
| Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver                | 1.016  |

### 9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

|  | Moderselskab   |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 2023<br>TDKK   | 2022<br>TDKK   |
| Kostpris 1. januar 2023                        | 108.222        | 107.822        |
| Tilgang i årets løb                            | 1.487          | 400            |
| Afgang i årets løb                             | 0              | 0              |
| Kostpris 31. december 2023                     | 109.709        | 108.222        |
| Værdireguleringer 1. januar 2023               | 23.922         | 54.503         |
| Årets resultat                                 | 18.162         | 36.873         |
| Udbytte modtaget                               | -27.420        | -67.230        |
| Afskrivning på goodwill                        | -150           | -224           |
| Værdireguleringer 31. december 2023            | 14.514         | 23.922         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b>124.223</b> | <b>132.144</b> |

Moderselskabet har i regnskabsåret erhvervet kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvor forskelsbeløb udgjorde 150 TDKK.

## Noter

### 9 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)

#### Moderselskab

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| Navn                                 | Hjemsted      | Ejerandel |
|--------------------------------------|---------------|-----------|
| Hybel Nord A/S                       | Horsens       | 100%      |
| Hybel Midt A/S                       | Horsens       | 98%       |
| Hybel Syd A/S                        | Horsens       | 98%       |
| Hybel Sjælland A/S                   | Horsens       | 100%      |
| 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%       |
| 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> |           |
|--|----------------|-----------|
|  | 2023           | 2022      |
|  | TDKK           | TDKK      |
| <b>10 Kapitalandele i associerede virksomheder</b> |                |           |
| Kostpris 1. januar 2023                            | 5.200          | 5.200     |
| Afgang i årets løb                                 | -5.200         | 0         |
| Kostpris 31. december 2023                         | 0              | 5.200     |
| Værdireguleringer 1. januar 2023                   | -5.118         | -4.867    |
| Årets afgang                                       | 5.200          | 0         |
| Årets resultat                                     | 58             | 24        |
| Udbytte modtaget                                   | -140           | -275      |
| Værdireguleringer 31. december 2023                | 0              | -5.118    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>     | <b>0</b>       | <b>82</b> |

### Koncern

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

| Navn                               | Hjemsted | Ejerandel |
|------------------------------------|----------|-----------|
| Charlotte Jensens Vej I/S (Opløst) | Horsens  | 33%       |

## 11 Finansielle anlægsaktiver

### Koncern

|  | Andre tilgode-<br>havender | Deposita     |
|--|----------------------------|--------------|
| Kostpris 1. januar 2023                        | 11.499                     | 1.052        |
| Tilgang i årets løb                            | 0                          | 2.646        |
| Kostpris 31. december 2023                     | 11.499                     | 3.698        |
| Nedskrivninger 1. januar 2023                  | 11.499                     | 0            |
| Nedskrivninger 31. december 2023               | 11.499                     | 0            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b>0</b>                   | <b>3.698</b> |

## Noter

### 11 Finansielle anlægsaktiver (fortsat)

#### Moderselskab

|  | Andre tilgode-<br>havender |
|--|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2023                        | 11.499                     |
| Kostpris 31. december 2023                     | 11.499                     |
| Nedskrivninger 1. januar 2023                  | 11.499                     |
| Nedskrivninger 31. december 2023               | 11.499                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b> | <b>0</b>                   |

### 12 Igangværende arbejder for fremmed regning

|   | Koncern        |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 2023<br>TDKK   | 2022<br>TDKK   |
| Igangværende arbejder, salgspris                        | 157.050        | 222.840        |
| Igangværende arbejder, acontofaktureret                 | -18.428        | -22.877        |
|   | <b>138.622</b> | <b>199.963</b> |
| Indregnet således i balancen:                           |                |                |
| Igangværende arbejder for fremmed regning under aktiver | 139.573        | 200.562        |
| Modtagne forudbetalinger under passiver                 | -951           | -599           |
|   | <b>138.622</b> | <b>199.963</b> |

### 13 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringer og IT licenser.

### 14 Egenkapital

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

## Noter

|   | Koncern       |               | Moderselskab  |               |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | 2023          | 2022          | 2023          | 2022          |
|   | TDKK          | TDKK          | TDKK          | TDKK          |
| <b>15 Hensættelse til udskudt skat</b>                |               |               |               |               |
| Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023           | 5.000         | 9.448         | -2.074        | -1.494        |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen           | -4.016        | -4.448        | -46           | -580          |
| Afgang i forbindelse med salg af virksomhed           | 220           | 0             | 0             | 0             |
| <b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b> | <b>1.204</b>  | <b>5.000</b>  | <b>-2.120</b> | <b>-2.074</b> |
| <b>16 Andre hensættelser</b>                          |               |               |               |               |
| Saldo primo 1. januar 2023                            | 21.047        | 13.604        | 0             | 0             |
| Hensat i året   | -648          | 7.443         | 0             | 0             |
| <b>Saldo ultimo 31. december 2023</b>                 | <b>20.399</b> | <b>21.047</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |

Andre hensættelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser vedørende afleverede boliger.

## 17 Langfristede gældsforpligtelser

|                      | Gæld<br>1. januar 2023 | Gæld<br>31. december<br>2023 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|----------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
|                      |                        |                              |                    |                        |
| Kreditinstitutter    | 60.000                 | 50.000                       | 10.000             | 0                      |
| Leasingforpligtelser | 3.689                  | 3.626                        | 2.267              | 0                      |
|                      | <b>63.689</b>          | <b>53.626</b>                | <b>12.267</b>      | <b>0</b>               |
|                      |                        |                              |                    |                        |
|                      | Gæld<br>1. januar 2023 | Gæld<br>31. december<br>2023 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
| Moderselskab         |                        |                              |                    |                        |
| Leasingforpligtelser | 498                    | 872                          | 872                | 0                      |
|                      | <b>498</b>             | <b>872</b>                   | <b>872</b>         | <b>0</b>               |



## Noter

### 18 Leje- og leasingforpligtelser

Koncernen og moderselskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en restløbetid på 6-30 måneder (Moderselskab: 6-11 måneder). Den samlede fremtidige leasingforpligtelse til udløb udgør 431 TDKK (Moderselskab: 139 TDKK). Koncernen indgået lejekontrakter med uopsigelighed og opsigelsesvarsel frem til april 2027 svarende til en samlet forpligtelse på 3.081 TDKK. Endvidere har koncernen indgået lejekontrakt med koncernforbundet selskab vedr. domicil i Horsens. Lejekontraktens uopsigelighed løber frem til april 2038 med en samlet forpligtelse på 107.877 TDKK.

### 19 Eventualforpligtelser

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut i forbindelse med CashPool-ordning. Det samlede engagement udgør 241.316 TDKK pr. 31. december 2023. Endvidere har selskabet stillet begrænset selvskyldnerkaution over for Stenhøj Husene Holding A/S gæld til pengeinstitut. Den samlede gæld udgør 50.000 TDKK pr. 31. december 2023.

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

### 20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud af koncernens likvide midler indestår 7.176 TDKK på deponeringskonti hos pengeinstitut.

Som led i den normale drift har koncernen gennem pengeinstitut afgivet garantier for i alt 975 TDKK

### 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 markedsbærende vilkår.

|   | Koncern      |              | Moderselskab |              |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
|   | 2023<br>TDKK | 2022<br>TDKK | 2023<br>TDKK | 2022<br>TDKK |
| <b>22 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor</b> |              |              |              |              |
| PricewaterhouseCoopers:                               |              |              |              |              |
| Revisionshonorar                                      | 268          | 259          | 40           | 31           |
| Andre ydelser   | 537          | 360          | 452          | 301          |
|   | <b>805</b>   | <b>619</b>   | <b>492</b>   | <b>332</b>   |

## Noter

|  | <b>Koncern</b> |                 |
|--|----------------|-----------------|
|  | 2023           | 2022            |
|  | TDKK           | TDKK            |
| <b>23 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>            |                |                 |
| Finansielle indtægter                                    | -52            | -43             |
| Finansielle omkostninger                                 | 18.284         | 10.319          |
| Af- og nedskrivninger                                    | 22.335         | 32.048          |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder    | -58            | -24             |
| Skat af årets resultat                                   | 7.685          | 11.032          |
| Ændring i andre hensatte forpligtelser                   | -648           | 7.443           |
| Andre reguleringer                                       | 220            | 0               |
|  | <b>47.766</b>  | <b>60.775</b>   |
| <b>24 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b> |                |                 |
| Ændring i varebeholdninger                               | 80.034         | -215.319        |
| Ændring i tilgodehavender                                | 69.586         | 32.450          |
| Ændring i leverandører mv.                               | -98.414        | 42.991          |
|  | <b>51.206</b>  | <b>-139.878</b> |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hybel Danmark A/S for 2023 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 2023 er aflagt i TDKK.

### 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.

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, aktiebesidder, 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 nyhvervede, 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.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver 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 eliminering af intern avance/tab.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### 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:

|   | Brugstid |
|---|----------|
| Grunde og bygninger                     | 10-50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 1-10 år  |
| Indretning af lejede lokaler            | 2-10 år  |

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver.

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

### Igangværende arbejder for fremmed regning

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

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 kapital 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)