

# 2023

## Årsrapport

**Hybel Sjælland A/S**  
CVR: 39840138

Darupvang 9  
4000 Roskilde  
Tlf: 5460 1070  
[www.hybelhuse.dk](http://www.hybelhuse.dk)

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

Dirigent: Martin Roth

# Hybel

Hjem  
til mere!

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	18

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Hybel Sjælland A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 3. maj 2024

### **Direktion**

Brian Langvad

### **Bestyrelse**

Bettina Antitsch Mortensen  
formand

Per Christian Hansen  
næstformand

Claus Porsgaard

Søren Vinther Nicholaisen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Hybel Sjælland A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hybel Sjælland A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Trekantområdet, den 3. maj 2024

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne44140

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hybel Sjælland A/S Rosenkrantzvej 2 8700 Horsens  Telefon: 54 60 10 70 Hjemmeside: <a href="http://www.hybelhuse.dk">www.hybelhuse.dk</a> CVR-nr.: 39 84 01 38 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 31. august 2018 Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Bettina Antitsch Mortensen, formand Per Christian Hansen, næstformand Claus Porsgaard Søren Vinther Nicholaisen
<b>Direktion</b>	Brian Langvad
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for Hybel Danmark A/S

## Hoved- og nøgletal

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

	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	30.464	29.504	28.533	10.432	-3.487
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	14.183	4.981	1.364	-4.414	-6.194
Resultat før finansielle poster	12.570	2.842	-522	-5.755	-6.592
Resultat af finansielle poster	-1.284	-1.168	-1.018	-713	199
Årets resultat	8.804	1.309	-1.203	-5.045	-4.987
<b>Balance</b>					
Balancesum	69.018	121.374	119.554	146.397	21.509
Investering i materielle anlægsaktiver	-603	-1.561	-1.987	-2.963	-5.106
Egenkapital	18.937	10.133	8.824	10.027	15.072
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	13,2%	2,4%	-0,4%	-6,9%	-31,1%
Soliditetsgrad	27,4%	8,3%	7,4%	6,8%	70,1%
Likviditetsgrad	153,0%	109,3%	107,7%	104,3%	265,1%

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



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af salg, projektering og opførelse af enfamiliehuse. Desuden opkøber selskabet jord til udvikling af byggegrunde, herunder parcelhusgrunde fortrinsvis uden byggepligt, samt udvikling af projekter med rækkehuse.

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

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2023 udviser et overskud før skat på 11 MDKK mod 2 MDKK sidste år.

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

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

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2023 en egenkapital på 19 MDKK.

### Virksomhedens 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. Det er ambitionen at 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.

## Ledelsesberetning

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

I maj 2023 blev Hybels nye hovedkontor i Horsens taget i brug. Kontoret indeholder et stort showroom og reception samt lager og kontorfaciliteter, som kan understøtte koncernens fortsatte vækstambitioner. Showroom og velkomstråde 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. Hybels udstillingshuse er sædvanligvis åbne i weekender og på udvalgte helligdage og ellers efter nærmere aftale.

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

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

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

Selskabet ser ind i 2024 med en øget ordrebeholdning, en trimmet organisation og gode samarbejdspartnere, hvor Hybel med sit dygtige og stærke personale er klar til at sælge og bygge drømmehuse til flere.

Selskabet forventer at realisere et resultat før skat på ca. 15 MDKK i 2024.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>30.464.157</b>	<b>29.503.508</b>
Personaleomkostninger	1	-16.281.165	-24.522.422
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>14.182.992</b>	<b>4.981.086</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.612.965	-2.034.432
Andre driftsomkostninger		0	-104.948
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>12.570.027</b>	<b>2.841.706</b>
Finansielle indtægter		261	0
Finansielle omkostninger	2	-1.284.117	-1.168.212
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.286.171</b>	<b>1.673.494</b>
Skat af årets resultat	3	-2.482.155	-364.964
<b>Årets resultat</b>		<b>8.804.016</b>	<b>1.308.530</b>
Resultatdisponering	4		

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	1.871.240	2.929.276
Indretning af lejede lokaler	5	404.857	1.007.749
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.276.097</b>	<b>3.937.025</b>
Deposita	6	360.554	352.620
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>360.554</b>	<b>352.620</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.636.651</b>	<b>4.289.645</b>
Råvarer og hjælpematerialer		124.954	593.415
Varer under fremstilling		2.777.139	16.427.670
Færdigvarer og handelsvarer		22.369.954	43.480.954
<b>Varebeholdninger</b>		<b>25.272.047</b>	<b>60.502.039</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71.805	50.255
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	24.424.203	49.308.023
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.684.120	1.936.781
Andre tilgodehavender		2.891.868	3.732.148
<b>Tilgodehavender</b>		<b>41.071.996</b>	<b>55.027.207</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>37.090</b>	<b>1.555.046</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>66.381.133</b>	<b>117.084.292</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>69.017.784</b>	<b>121.373.937</b>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		13.936.901	5.132.885
<b>Egenkapital</b>	8	<b>18.936.901</b>	<b>10.132.885</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	596.913	722.448
Andre hensættelser	10	6.095.000	3.400.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.691.913</b>	<b>4.122.448</b>
Leasingforpligtelser	11	0	151.522
Kreditinstitutter		0	1.423
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	192.201
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.731.559	58.122.830
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	41.749.808
Selskabsskat		3.630.246	1.022.556
Anden gæld		7.027.165	5.878.264
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>43.388.970</b>	<b>107.118.604</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>43.388.970</b>	<b>107.118.604</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>69.017.784</b>	<b>121.373.937</b>
Eventualforpligtelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	5.000.000	5.132.885	10.132.885
Årets resultat	0	8.804.016	8.804.016
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>5.000.000</b>	<b>13.936.901</b>	<b>18.936.901</b>



## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	15.222.887	22.937.081
Pensioner	521.296	874.700
Andre omkostninger til social sikring	194.521	386.128
Andre personaleomkostninger	342.461	324.513
	<b>16.281.165</b>	<b>24.522.422</b>
	<hr/>	<hr/>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	20	36
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.252.816	1.142.344
Andre finansielle omkostninger	31.301	25.868
	<b>1.284.117</b>	<b>1.168.212</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.637.868	1.022.556
Årets udskudte skat	-156.040	-657.592
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-30.178	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	30.505	0
	<b>2.482.155</b>	<b>364.964</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Resultatdisponering</b>		
Overført resultat	8.804.016	1.308.530
	<b>8.804.016</b>	<b>1.308.530</b>
	<hr/>	<hr/>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2023	5.387.992	3.014.477
Tilgang i årets løb	374.056	0
Afgang i årets løb	-976.744	0
Kostpris 31. december 2023	<u>4.785.304</u>	<u>3.014.477</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	2.458.715	2.006.728
Årets afskrivninger	1.010.073	602.892
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-554.724	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>2.914.064</u>	<u>2.609.620</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>1.871.240</u></b>	<b><u>404.857</u></b>

### 6 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita
Kostpris 1. januar 2023	352.620
Tilgang i årets løb	7.934
Kostpris 31. december 2023	<u>360.554</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>360.554</u></b>

### 7 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2023 DKK	2022 DKK
Igangværende arbejder, salgspris	<u>24.424.203</u>	<u>49.308.023</u>
	<b><u>24.424.203</u></b>	<b><u>49.308.023</u></b>

## Noter

### 8 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
4.775.000 A-aktier á DKK 1	4.775.000
225.000 B-aktier á DKK 1	<u>225.000</u>
	<b><u>5.000.000</u></b>

### 9 Hensættelse til udskudt skat

	2023 DKK	2022 DKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	722.448	1.380.040
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>-125.535</u>	<u>-657.592</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023</b>	<b><u>596.913</u></b>	<b><u>722.448</u></b>

### 10 Andre hensættelser

Saldo primo 1. januar 2023	3.400.000	2.920.000
Hensat i året	<u>2.695.000</u>	<u>480.000</u>
<b>Saldo ultimo 31. december 2023</b>	<b><u>6.095.000</u></b>	<b><u>3.400.000</u></b>

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Leasingforpligtelser	<u>151.522</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>151.522</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### 12 Eventualforpligtelser

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

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut i forbindelse med Cash Pool aftale. Det samlede engagement udgør 241.316 TDKK pr. 31. december 2023.

#### Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået en uopsigelig huslejekontrakt indtil 2024. Den samlede forpligtelse udgør 737 TDKK.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en restløbetid på 11 måneder. Den samlede fremtidige leasingforpligtelse til udløb udgør 130 TDKK.

### 13 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Hybel Danmark A/S, 8700 Horsens, hovedaktionær

#### Øvrige nærtstående parter

Bettina Antitsch Mortensen, 8000 Aarhus, bestyrelsesmedlem

Per Christian Hansen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

Claus Porsgaard, 7130 Juelsminde, bestyrelsesmedlem

Søren Vinther Nicholaisen, 8700 Horsens, bestyrelsesmedlem

#### Transaktioner

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hybel Sjælland A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af boliger, hvor køber ikke har foretaget individuelle tilpasninger, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Hvor der opføres boliger med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre driftsindtægter

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

#### Andre driftsomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler 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 materielle anlægsaktiver**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

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

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år	0-20 %
Indretning af lejede lokaler	5 år	0 %

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

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

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

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealisationsværdien, 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.

### **Likvide beholdninger**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

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

*Hybel*

Hjem  
til mere!

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