

Årsrapport for 2022

Hybel Sjælland A/S
CVR-nr. 39 84 01 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. juni 2023

Martin Roth
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29. juni 2023

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 Sjælland A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hybel Sjælland A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisorers 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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Trekantområdet, den 29. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne24817

Morten Jacobsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44140

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hybel Sjælland A/S Rosenkrantzvej 2 8700 Horsens Telefon: 54 60 10 70 Hjemmeside: www.hybelhuse.dk CVR-nr.: 39 84 01 38 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 31. august 2018 Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Bettina Antitsch Mortensen, formand Per Christian Hansen, næstformand Claus Porsgaard Søren Vinther Nicholaisen
Direktion	Brian Langvad
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for Hybel Danmark A/S

Hoved- og nøgletal

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

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	29.869	28.533	10.432	-3.487	-30
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	4.981	1.364	-4.414	-6.194	-30
Resultat før finansielle poster	2.842	-522	-5.755	-6.592	-30
Resultat af finansielle poster	-1.168	-1.018	-713	199	107
Årets resultat	1.309	-1.203	-5.045	-4.987	59
Balance					
Balancesum	121.374	119.554	146.397	21.509	20.871
Investering i materielle anlægsaktiver	-1.561	-1.987	-2.963	-5.106	-211
Egenkapital	10.133	8.824	10.027	15.072	20.059
Nøgletal					
Afkastningsgrad	2,4%	-0,4%	-6,9%	-31,1%	-0,3%
Soliditetsgrad	8,3%	7,4%	6,8%	70,1%	96,1%
Likviditetsgrad	109,3%	107,7%	104,3%	265,1%	2.583,2%

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2022 udviser et overskud før skat på 2 mio.kr. mod et underskud på 2 mio.kr. sidste år.

Selskabet havde ved indgangen til 2022 ambitiøse vækst mål for regnskabsåret. Disse mål er blevet indfriet på trods af, at markedet for salg af nye enfamiliehuse oplevede en brat opbremsning i 2022. Denne opbremsning kan primært tilskrives en pludseligt opstået tilbageholdenhed for vores kunders vedkommende som følge af de ukendte konsekvenser af Ruslands invasion af Ukraine samt den heraf øgede inflation og stigende renter på boligfinansiering.

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

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2022 en egenkapital på 10 mio.kr.

Virksomhedens forventede udvikling

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

Hybel har på få år opnået en stor markedsandel. Vi opfører derfor fortsat udstillingshuse strategisk placeret omkring de større byer eller i byer med vækstpotentiale, således at mange af kunderne får mulighed for at opleve et Hybel-hus i nærheden af deres nuværende bopæl. Hybels udstillingshuse er sædvanligvis åbne i weekender og på udvalgte helligdage og ellers efter nærmere aftale.

Ledelsesberetning

Vi oplever fortsat en meget stor interesse for vores huse. Vi oplever, at kunderne generelt har en sund økonomi med mulighed for at realisere mange af deres boligdrømme. Dette på trods af at markedet for salg af brugte huse i 2022 har været præget af nedgang og betydelige prisfald, navnlig i og omkring landets største byer.

Udviklingen i den aktuelle krig mellem Rusland og Ukraine vil kunne påvirke markedet for nybyggeri i enten op- eller nedadgående retning. Såfremt leverancesvigt, rationering af udvalgte materialer og lignende usikkerheder i forsyningskæderne igen bliver realiteter, som vi oplevede det i løbet af 2022, vil dette påvirke resultatet for 2023 negativt.

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

Ledelsen forventer, at markedet for såvel salg af nybyggeri som salg af brugte huse vil begynde at stige igen i 2023 efter den bratte opbremsning i 2022. Vi har samtidig en forventning om, at forbrugernes generelt øgede fokus på energipriser og grøn omstilling kan medføre, at ejere af ældre boliger ser i retningen mod at bygge nyt, hvilket kan påvirke resultatet for 2023 positivt.

Vi forventer en vis stabilisering i renterne på realkreditlån i løbet af 2023, hvilket ligeledes vil kunne påvirke vores resultat positivt. Vores kunder vil formentlig fortsat blive mødt med generelt strammere vilkår fra deres pengeinstitutter i forhold til mulighederne for finansiering af fast ejendom, som vi har oplevet det i løbet af 2022. Dette kan betyde, at kunderne kan blive nødt til at se tiden an og håbe på lavere renter og/eller lempeligere lånevilkår m.v., hvilket kan påvirke resultatet for 2023 negativt som følge af udeblivende salg.

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

Selskabet har i løbet af 2022 og i starten af 2023 reduceret medarbejderstaben for at tilpasse omkostningsniveauet til det forventede lavere aktivitetsniveau. Trods de foretagne justeringer i omkostningsniveauet står det også allerede nu klart, at selskabet forventes at realisere et væsentligt lavere resultat i 2023 end i 2022. Selskabet forventer et mindre, negativt resultat.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		29.868.965	28.532.932
Personaleomkostninger	1	-24.887.879	-27.169.253
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		4.981.086	1.363.679
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.034.432	-1.885.961
Andre driftsomkostninger		-104.948	0
Resultat før finansielle poster		2.841.706	-522.282
Finansielle indtægter		0	7.069
Finansielle omkostninger	2	-1.168.212	-1.024.724
Resultat før skat		1.673.494	-1.539.937
Skat af årets resultat	3	-364.964	337.135
Årets resultat		1.308.530	-1.202.802
Resultatdisponering	4		

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.929.276	4.547.041
Indretning af lejede lokaler		1.007.749	1.610.641
Materielle anlægsaktiver	5	3.937.025	6.157.682
Deposita	6	352.620	344.860
Finansielle anlægsaktiver		352.620	344.860
Anlægsaktiver i alt		4.289.645	6.502.542
Råvarer og hjælpematerialer		593.415	582.307
Varer under fremstilling		16.427.670	5.866.171
Færdigvarer og handelsvarer		43.480.954	27.465.019
Forudbetaling for varer		0	2.008.832
Varebeholdninger		60.502.039	35.922.329
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.255	2.136.771
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	49.308.023	60.490.212
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.936.781	977.171
Andre tilgodehavender		3.732.148	12.042.512
Selskabsskat		0	346.788
Tilgodehavender		55.027.207	75.993.454
Likvide beholdninger		1.555.046	1.135.467
Omsætningsaktiver i alt		117.084.292	113.051.250
Aktiver i alt		121.373.937	119.553.792

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		5.132.885	3.824.356
Egenkapital	8	10.132.885	8.824.356
Hensættelse til udskudt skat	9	722.448	1.380.040
Andre hensættelser	10	3.400.000	2.920.000
Hensatte forpligtelser i alt		4.122.448	4.300.040
Anden gæld		0	1.460.700
Langfristede gældsforpligtelser	11	0	1.460.700
Leasingforpligtelser	11	151.522	177.925
Kreditinstitutter		1.423	134
Modtagne forudbetalinger fra kunder		192.201	182.526
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.122.830	47.347.882
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.749.808	51.874.217
Selskabsskat		1.022.556	0
Anden gæld		5.878.264	5.386.012
Kortfristede gældsforpligtelser		107.118.604	104.968.696
Gældsforpligtelser i alt		107.118.604	106.429.396
Passiver i alt		121.373.937	119.553.792
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter og ejerforhold	14		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	5.000.000	3.824.355	8.824.355
Årets resultat	0	1.308.530	1.308.530
Egenkapital 31. december 2022	5.000.000	5.132.885	10.132.885

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	21.590.069	23.979.754
Pensioner	2.140.658	2.164.760
Andre omkostninger til social sikring	386.128	374.465
Andre personaleomkostninger	771.024	650.274
	24.887.879	27.169.253
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	36	35
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.142.344	955.875
Andre finansielle omkostninger	25.868	68.849
	1.168.212	1.024.724
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.022.556	-146.788
Årets udskudte skat	-657.592	-190.347
	364.964	-337.135
4 Resultatdisponering		
Overført resultat	1.308.530	-1.202.802
	1.308.530	-1.202.802

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2022	6.545.014	3.014.477
Tilgang i årets løb	1.561.052	0
Afgang i årets løb	-2.718.075	0
Kostpris 31. december 2022	<u>5.387.991</u>	<u>3.014.477</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	1.997.974	1.403.836
Årets afskrivninger	1.431.540	602.892
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-970.799	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>2.458.715</u>	<u>2.006.728</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>2.929.276</u>	<u>1.007.749</u>
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	<u>167.988</u>	<u>0</u>

6 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita
Kostpris 1. januar 2022	344.861
Tilgang i årets løb	<u>7.759</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>352.620</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>352.620</u>

7 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2022 kr.	2021 kr.
Igangværende arbejder, salgspris	<u>49.308.023</u>	<u>60.490.212</u>
	<u>49.308.023</u>	<u>60.490.212</u>

Noter

8 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
4.775.000 A-aktier á kr. 1	4.775.000
225.000 B-aktier á kr. 1	225.000
	<u>5.000.000</u>

9 Hensættelse til udskudt skat

	2022 kr.	2021 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2022	1.380.040	1.570.387
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	-657.592	-190.347
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2022	<u>722.448</u>	<u>1.380.040</u>

10 Andre hensættelser

Saldo primo 1. januar 2022	2.920.000	740.000
Hensat i året	480.000	2.180.000
Saldo ultimo 31. december 2022	<u>3.400.000</u>	<u>2.920.000</u>

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Leasingforpligtelser	177.925	151.522	151.522	0
Anden gæld	1.460.700	0	0	0
	<u>1.638.625</u>	<u>151.522</u>	<u>151.522</u>	<u>0</u>

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 DKK 296 mio. pr. 31. december 2022.

Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået en uopsigelig huslejekontrakt indtil 2024. Den samlede forpligtelse udgør 1.458 t.kr.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud af selskabets likvide midler på i alt t.kr. 1.555, indestår t.kr. 1.540 på deponeringskonti hos pengeinstitut.

14 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 2022 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 2022 er aflagt i kr.

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.

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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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 poster 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

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

Leasingkontrakter

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

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.

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.

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 nettorealisationseværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger 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 aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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.

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

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