



## Årsrapport for 2025

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 31. marts 2026

---

Kristian Smedegaard  
dirigent  
Rosenkrantzvej 2  
8700 Horsens

+45 54 60 10 70  
info@hybelhuse.dk

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

**Hjem til mere!**

## Indholdsfortegnelse

	Side
<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
	<hr/>
Hybel Sjælland A/S - Årsrapport for 2025	1

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31. marts 2026

### 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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 regnskabsbrugerne 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, udfører 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 31. marts 2026

### **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jacobsen

Statsautoriseret revisor

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.: 39840138 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025 Stiftet: 31. august 2018 Regnskabsår: 8. regnskabsår 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 CVR-nr.: 33771231 Herredsvej 32 7100 Vejle
<b>Koncernregnskab</b>	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Hybel Danmark A/S og i den øverste koncern M+ Invest A/S

## Hoved- og nøgletal

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

	2025	2024	2023	2022	2021
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Bruttofortjeneste	51.314	40.479	30.122	29.504	28.533
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)	23.417	21.493	14.183	4.981	1.364
Resultat af primær drift	22.579	20.244	12.570	2.842	-522
Resultat af finansielle poster	-295	306	-1.284	-1.168	-1.018
Årets resultat	17.381	16.029	8.804	1.309	-1.203
<b>Balance</b>					
Balancesum	154.102	113.892	69.018	121.374	119.554
Investering i materielle anlægsaktiver	-1.956	-149	-603	-1.561	-1.987
Egenkapital	38.346	34.966	18.937	10.133	8.824
<b>Nøgletal</b>					
Afkastningsgrad	16,9%	22,1%	13,2%	2,4%	-0,4%
Soliditetsgrad	24,9%	30,7%	27,4%	8,3%	7,4%
Likviditetsgrad	143,3%	158,1%	153,0%	109,3%	107,7%

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.

Hybel blev etableret i 2016 og har siden vokset sig til et af de største byggefirmaer i Danmark inden for enfamiliehuse. Hybel er landsdækkende med showrooms og kontorer i Horsens, Aalborg, Kolding og Roskilde. Alle showrooms opdateres / opgraderes løbende, så de altid fremstår lyse, venlige og som et præsentabelt inspirationsunivers. I alle afdelinger gennemføres jævnligt kundearrangementer med forskellige relevante emner for potentielle husbyggere.

Hybel foretager løbende udskiftning i beholdningen af udstillingshuse med afsæt i strategien om, at så mange potentielle kunder som muligt får mulighed for at opleve et Hybel-hus i nærheden af deres nuværende bolig. Udstillingshusene er sædvanligvis åbne i weekender og på udvalgte helligdage og ellers efter aftale.

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.

Hos Hybel udleveres holdninger og forventninger til samfundsansvar gennem værdierne O A T I (Ordentlige, Ansvarlige, Troværdige og Innovative) I Hybel er vi ansvarlige, og som ordentlige mennesker møder vi hinanden med respekt. Vi bygger relationer, der er troværdige og stærke. Der er plads til udvikling og nytænkning, og vi tør være innovative i måden, vi arbejder og bygger huse på. Vi sætter mennesker før mursten, og det mærkes i alt, hvad vi gør.

Hybel er fokuseret på at sammensætte et hold af kompetente medarbejdere, der medvirker til udvikling af virksomheden. Flere af medarbejderne har mange års erfaring med projektering og opførelse af huse og har samlet stået bag ca. 17.000 drømmehuse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2025 har været præget af et øget aktivitetsniveau og selskabets resultat udviser et resultat efter skat på 17,4 mio. kr. mod sidste år 16,0 mio. kr.

Udviklingen understreger de attraktive løsninger Hybel tilbyder kunderne. Resultatforbedringen kan primært henføres til det højere aktivitetsniveau, fokuseret indkøb sammenholdt med effektivt byggeri i samarbejde med gode og stabile underentreprenører. Resultatet er desuden positivt påvirket af lavere finansieringsomkostninger henset til lavere renteniveau og fortsat optimering af arbejdskapitalen.

Ledelsen betragter resultatet som ikke tilfredsstillende da resultatet, som følge af konkurrencesituationen, stigende omkostninger og lange sagsbehandlingstider, er realiseret under forventningerne ved årets start.

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2025 en egenkapital på 38,3 mio. kr.

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens forventede udvikling

Selskabet går ind i 2026 med en ordrebeholdning over niveauet pr. 31.12.2024 og med forventning om et øget aktivitets-niveau på trods af forventninger til relativt lave vækstrater for salg af enfamiliehuse i 2026.

Hybel fortsætter udviklingen af spændende og forskelligartede huse til vores kunder med fokus på den grønne omstilling og opfyldelse af gældende bæredygtighedskrav.

Der arbejdes konstant med optimering af arbejdsgange på såvel byggepladser som administrative processer ved fortsat digitalisering. Det ligger Hybel meget på sinde at skabe sunde og bæredygtige huse og bidrage positivt til løsning af klimaudfordringer, den grønne omstilling og til at minimere fremtidige behov for ressourcer.

En forudsætning for forventningerne til 2026 er at efterspørgslen efter nye huse øges i forhold til 2025. Væksten i 2025 er opnået i et marked hvor geopolitisk uro, handelspolitik og meget andet har skabt bekymring om de økonomiske vækstudsigter, mens dansk økonomi generelt har vist sig stærk med lav ledighed. En række forhold forventes at understøtte forventningerne om salget af enfamiliehuse:

- Pengepolitisk forventes et stabilt inflations- og renteniveau
- Pengeinstitutter og realkreditinstitutternes initiativer om bedre lånemuligheder for førstegangskøbere af ejerboliger vil kunne åbne for en købergruppe som har haft vanskeligt ved at finansiere boligkøb de senere år
- Finanspolitiske lempelser i form af skattelettelser for mange danskere, nedsættelse af visse afgifter mv. vil bidrage til at øge husholdningernes rådighedsbeløb
- Forbrugernes generelt øgede fokus på energipriser og den grønne omstilling kan medføre, at ejerne af ældre boliger ser i retningen mod at mere energivenligt nybyggeri med lavere vedligeholdelse
- Urbanisering af de større byer vil være at være med til at presse boligpriserne op i disse byer, hvilket kan være medvirkende til at gøre nybyggeri mere attraktivt.

Selskabet forventer at realisere et resultat efter skat i niveauet 16-20 mio. kr. i 2026.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>51.314.239</b>	<b>40.479.088</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-27.896.966</u>	<u>-18.985.972</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>23.417.273</b>	<b>21.493.116</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-837.775</u>	<u>-1.248.813</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>22.579.498</b>	<b>20.244.303</b>
Finansielle indtægter		3.481	322.557
Finansielle omkostninger	2	<u>-298.531</u>	<u>-17.038</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>22.284.448</b>	<b>20.549.822</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-4.903.640</u>	<u>-4.521.061</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>17.380.808</u></b>	<b><u>16.028.761</u></b>
Resultatdisponering	4		

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	2.142.127	1.175.992
Indretning af lejede lokaler	5	<u>132.910</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.275.037</u></b>	<b><u>1.175.992</u></b>
Deposita	6	<u>376.961</u>	<u>368.666</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>376.961</u></b>	<b><u>368.666</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.651.998</u></b>	<b><u>1.544.658</u></b>
Råvarer og hjælpematerialer		1.021.838	1.326.695
Varer under fremstilling		7.963.663	13.098.380
Færdigvarer og handelsvarer		<u>27.150.992</u>	<u>12.566.475</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>36.136.493</u></b>	<b><u>26.991.550</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		233.230	201.284
Igangværende arbejder for fremmed regning	7	102.183.413	55.556.175
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.815.036	20.957.918
Andre tilgodehavender		<u>6.087.499</u>	<u>3.164.056</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>111.319.178</u></b>	<b><u>79.879.433</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.994.029</u></b>	<b><u>5.476.038</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>151.449.700</u></b>	<b><u>112.347.021</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>154.101.698</u></b>	<b><u>113.891.679</u></b>

Balance 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		<u>33.346.470</u>	<u>29.965.662</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b><u>38.346.470</u></b>	<b><u>34.965.662</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	9	2.828.279	1.697.990
Andre hensættelser	10	<u>7.207.500</u>	<u>6.178.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>10.035.779</u></b>	<b><u>7.875.990</u></b>
Kreditinstitutter		17.627	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.783.748	5.483.714
Leverandører af varer og tjenesteydelser		81.030.628	57.708.423
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.457.975	0
Selskabsskat		3.773.351	3.419.984
Anden gæld		<u>7.656.120</u>	<u>4.437.906</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>105.719.449</u></b>	<b><u>71.050.027</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>105.719.449</u></b>	<b><u>71.050.027</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>154.101.698</u></b>	<b><u>113.891.679</u></b>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter og ejerforhold	13		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	5.000.000	29.965.662	34.965.662
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-14.000.000	-14.000.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>17.380.808</u>	<u>17.380.808</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>5.000.000</u></b>	<b><u>33.346.470</u></b>	<b><u>38.346.470</u></b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	26.198.545	18.110.839
Pensioner	1.327.127	636.964
Andre omkostninger til social sikring	<u>371.294</u>	<u>238.169</u>
	<b><u>27.896.966</u></b>	<b><u>18.985.972</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>34</u>	<u>25</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	295.666	0
Andre finansielle omkostninger	<u>2.865</u>	<u>17.038</u>
	<b><u>298.531</u></b>	<b><u>17.038</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.773.351	3.419.984
Årets udskudte skat	<u>1.130.289</u>	<u>1.101.077</u>
	<b><u>4.903.640</u></b>	<b><u>4.521.061</u></b>
<b>4 Resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>17.380.808</u>	<u>16.028.761</u>
	<b><u>17.380.808</u></b>	<b><u>16.028.761</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. januar 2025	4.934.012	3.014.477
Tilgang i årets løb	1.811.375	144.995
Afgang i årets løb	<u>-664.137</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>6.081.250</u>	<u>3.159.472</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	3.758.020	3.014.477
Årets afskrivninger	825.690	12.085
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-644.587</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>3.939.123</u>	<u>3.026.562</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>2.142.127</u></b>	<b><u>132.910</u></b>

### 6 Finansielle anlægsaktiver

	Deposita
Kostpris 1. januar 2025	368.666
Tilgang i årets løb	<u>8.295</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>376.961</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<b><u>376.961</u></b>

### 7 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2025 kr.	2024 kr.
Igangværende arbejder, salgspris	<u>102.183.413</u>	<u>55.556.175</u>
	<b><u>102.183.413</u></b>	<b><u>55.556.175</u></b>

## 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	<u>225.000</u>
	<u><b>5.000.000</b></u>

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>9 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2025	1.697.990	596.913
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.130.289</u>	<u>1.101.077</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2025</b>	<u><b>2.828.279</b></u>	<u><b>1.697.990</b></u>

### 10 Andre hensættelser

Saldo primo 1. januar 2025	6.178.000	6.095.000
Hensat i året	<u>1.029.500</u>	<u>83.000</u>
<b>Saldo ultimo 31. december 2025</b>	<u><b>7.207.500</b></u>	<u><b>6.178.000</b></u>

## Noter

### 11 Eventualforpligtelser

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

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til pengeinstitut i forbindelse med Cash Pool aftale. Det samlede engagement udgør 162.104 t.kr. pr. 31. december 2025.

#### Leje- og leasingforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med almindelig opsigelsesvarsel. Den samlede forpligtelse udgør 385 t.kr.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en restløbetid på 11-34 måneder. Den samlede fremtidige leasingforpligtelse til udløb udgør 697 t.kr.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud af selskabets likvide midler på i alt t.kr. 3.994, indestår t.kr. 3.979 på deponeringskonti hos pengeinstitut.

### 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 2025 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 2025 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 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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 nettorealisationseværdien 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.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningens 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 nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser. Nettoaktiver udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor salgsværdien af det udførte arbejde overstiger acontofaktureringer. Nettoforpligtelser udgøres af summen af de igangværende arbejder, hvor acontofaktureringer overstiger salgsværdien.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de afholdes.

### 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 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 nettorealiseringsværdi.

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 nøgletalsoversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	Resultat af primær drift x 100 Gennemsnitlige aktiver
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 Samlede aktiver ultimo
Likviditetsgrad	Omsætningsaktiver x 100 Kortfristet gæld