

# DANALET A/S

Møllevangen 2  
4220 Korsør

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/05/2019**

---

**Mogens Hjort**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            DANALET A/S  
                                 Møllevangen 2  
                                 4220 Korsør

CVR-nr:                    18983605  
Regnskabsår:            01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for DANALET A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Korsør, den 28/05/2019

## Direktion

Mogens Ivan Hjort

## Bestyrelse

Benni Josiasen Hansen

Charlotte Hjort

Henrik Hjort

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive fabrikation og handel samt udlejning.

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 1. januar 2018 til 31. december 2018 udviser et resultat på DK 83.196 mod DK 272.356 for tiden 1. januar 2017 til 31. december 2017.

Balancen udviser en egenkapital på DK 4.084.684.

Selskabets ledelse finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Generelt

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning minus eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og andre direkte omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Selskabet er sambeskattet med M. Hjort Invest ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balance

## Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris incl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles bebyggede grunde til skønnet handelsværdi. Handelsværdien fastsættes med udgangspunkt ud fra en vurdering af de enkelte ejendomme på grundlag af en afkastbaseret beregning, hvor ejendommens driftsafkast sættes i forhold til ejendommens forrentningskrav.

Ejendommens driftsafkast omfatter forventede lejeindtægter, direkte ejendomsomkostninger herunder vedligeholdelsesomkostninger.

De anvendte forrentningskrav, der tager hensyn til den enkelte ejendoms art, beliggenhed samt vedligeholdelsesstand er for 2018 ansat til 7%.

Ubebyggede grunde måles til kostpris.

Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen under posten værdireguleringer af investeringsaktiver.

### Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Småanskaffelser med en kostpris under DKK 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der foretages lineære afskrivninger, baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. De forventede brugstider er ansat således:

Driftsmidler og inventar	5 år
--------------------------	------

### Igangværende arbejder

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender medregnes til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Udskudte skatteaktiver og -forpligtelsen**

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.045.635</b>	<b>1.080.643</b>
Personaleomkostninger .....	1	-409.683	-198.243
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-10.504	-6.728
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>625.448</b>	<b>875.672</b>
Andre finansielle indtægter .....	3	103.604	96.980
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-706.506	-657.288
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>22.546</b>	<b>315.364</b>
Skat af årets resultat .....	5	60.650	-43.008
<b>Årets resultat .....</b>		<b>83.196</b>	<b>272.356</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		83.196	272.356
<b>I alt .....</b>		<b>83.196</b>	<b>272.356</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		26.053.589	25.693.866
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		38.599	49.103
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>26.092.188</b>	<b>25.742.969</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>26.092.188</b>	<b>25.742.969</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		2.342.500	770.219
Igangværende arbejder for fremmed regning .....		1.872.199	1.561.975
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		60.731	116.383
Andre tilgodehavender .....		2.385.800	1.998.392
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>6.661.230</b>	<b>4.446.969</b>
Likvide beholdninger .....		16.447	7.909
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.677.677</b>	<b>4.454.878</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>32.769.865</b>	<b>30.197.847</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overført resultat .....		3.584.684	3.501.488
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.084.684</b>	<b>4.001.488</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	7	1.180.078	1.210.455
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.180.078</b>	<b>1.210.455</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.454.328	8.983.906
Gæld til banker .....		596.854	696.835
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>8</b>	<b>9.051.182</b>	<b>9.680.741</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		535.117	525.069
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		787.591	963.185
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		13.324.690	12.437.982
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		902.373	441.936
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		2.558.325	588.746
Deposita .....		345.825	348.245
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.453.921</b>	<b>15.305.163</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>27.505.103</b>	<b>24.985.904</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>32.769.865</b>	<b>30.197.847</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	707.936	579.624
Overført igangværende arbejder	-332.602	-404.532
Andre omkostninger til social sikring	21.084	20.381
	13.265	2.770
	<u>409.683</u>	<u>198.243</u>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10.504	6.728
	<u>10.504</u>	<u>6.728</u>

## 3. Andre finansielle indtægter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder	1.024	0
Andre finansielle indtægter	102.580	96.980
	<u>103.604</u>	<u>96.980</u>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	517.600	423.281
Andre finansielle omkostninger	188.906	234.007
	<u>706.506</u>	<u>657.288</u>

## 5. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	-28.431
Selskabsskat, sambeskatning	-30.273	-87.952
Regulering af udskudt skat	-30.377	159.391
	<b>-60.650</b>	<b>43.008</b>

## 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.	Driftsmidler og inventar kr.
Kostpris primo	22.061.946	173.655
Tilgang	359.723	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.421.669</b>	<b>173.655</b>
Værdireguleringer primo	3.631.920	0
Årets værdireguleringer	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.631.920</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-124.552
Årets afskrivning	0	-10.504
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-135.056</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.053.589</b>	<b>38.599</b>

## 7. Hensættelse til udskudt skat

	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsjendomme	1.257.917	1.212.710
Driftsmidler og inventar	-1.301	-2.255
Underskudsfrøførsel	-76.538	0
	<b>1.180.078</b>	<b>1.210.455</b>

## 8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.989.445	535.117	8.454.328	6.552.370
Kreditinstitutter	596.854	100.000	496.854	96.854
	<b>9.586.299</b>	<b>635.117</b>	<b>8.951.182</b>	<b>6.649.224</b>

## 9. Oplysning om eventualforpligtelser

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for M Hjort Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet har afgivet erklæring om økonomisk støtte overfor Revac ApS ved lån i det omfang, det er nødvendigt for at finansiere selskabets driftsmæssige aktiviteter, estimeret til at udgøre maksimalt DK 200.000 gældende til den 31. december 2019.

Selskabets har afgivet erklæring om at de ydede lån til Revac ApS samt de nuværende og fremtidige rentetilskrivninger til Revac ApS, ikke vil blive opsagt og indfriet, medmindre Revac ApS likviditetsstilling er tilstrækkelig til at berettige en sådan tilbagebetaling: Erklæringen er gældende indtil 31. december 2019.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæringer overfor Hjort-Rehab ApS samt Revac ApS til fordel for selskabernes øvrige kreditorer foreløbigt gældende indtil 31. december 2019.

## 10. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve i ejendommene på nom. DK 11.615.000

Restgælden til realkreditinstitutter udgør pr. 31. december 2018 DK 9.240.315

## 11. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte .....	3