

DANALET A/S

Møllevangen 2
4220 Korsør

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/05/2017

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: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Danalet A/S.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 30/03/2017

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 2016 til 31. december 2016 udviser et resultat på DK 353.860 mod DK 390.450 for tiden 1. januar 2015 til 31. december 2015.

Balancen udviser en egenkapital på DK 3.729.132.

Selskabets ledelse finder årets resultat 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.

Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 2016 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 12.900 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
--------------------------	------

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 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.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.382.330	1.270.518
Personaleomkostninger	1	-602.643	-607.104
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-19.209	-24.836
Resultat af ordinær primær drift		760.478	638.578
Andre finansielle indtægter		96.878	57.387
Øvrige finansielle omkostninger	3	-492.745	-301.841
Ordinært resultat før skat		364.611	394.124
Skat af årets resultat	4	-10.751	-3.674
Årets resultat		353.860	390.450
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		353.860	390.450
I alt		353.860	390.450

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		23.856.140	17.158.984
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		6.556	25.765
Materielle anlægsaktiver i alt	5	23.862.696	17.184.749
Anlægsaktiver i alt		23.862.696	17.184.749
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		769.168	445.803
Tilgodehavende skat		96.521	31.188
Andre tilgodehavender		1.971.361	1.876.943
Tilgodehavender i alt		2.837.050	2.353.934
Likvide beholdninger		19.201	6.040
Omsætningsaktiver i alt		2.856.251	2.359.974
Aktiver i alt		26.718.947	19.544.723

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		3.229.132	2.875.272
Egenkapital i alt		3.729.132	3.375.272
Hensættelse til udskudt skat	6	1.051.064	943.792
Hensatte forpligtelser i alt		1.051.064	943.792
Gæld til realkreditinstitutter		9.496.833	4.753.964
Gæld til banker		718.229	812.416
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	10.215.062	5.566.380
Gæld til realkreditinstitutter		513.738	288.206
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		887.350	3.347.974
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		8.733.836	3.067.341
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		779.328	1.662.034
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		809.437	1.293.724
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.723.689	9.659.279
Gældsforpligtelser i alt		21.938.751	15.225.659
Passiver i alt		26.718.947	19.544.723

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	DK	DK
Løn og gager	578.173	585.695
Andre omkostninger til social sikring	24.470	21.409
	602.643	607.104

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016	2015
	DK	DK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.209	24.876
Avance/tab ved solgte driftsmidler	0	-40
	19.209	24.836

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	DK	DK
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	268.370	46.299
Andre finansielle omkostninger	224.375	255.542
	492.745	301.841

4. Skat af årets resultat

	2016	2015
	DK	DK
Aktuel skat	-96.521	-31.188
Ændring af udskudt skat	107.272	34.862
	10.751	3.674

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme DK	Driftsmidler og inventar DK
Kostpris primo	13.789.132	124.380
Tilgang	6.524.419	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	20.313.551	124.380
Opskrivninger primo	3.369.852	0
Årets opskrivning	172.737	0
Opskrivninger ultimo	3.542.589	0
Af- og nedskrivning primo	0	-98.615
Årets afskrivning	0	-19.209
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-117.824
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.856.140	6.556

6. Hensættelse til udskudt skat

	2016 DK	2015 DK
Investeringsjendomme	1.084.621	946.883
Driftsmidler og inventar	-5.126	-3.091
Fremført skattemæssigt underskud	-28.431	0
	1.051.064	943.792

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo DK	Afdrag næste år DK	Langfristet andel DK	Restgæld efter 5 år DK
Prioritetsgæld	10.010.571	513.738	9.496.833	7.690.027
Kreditinstitutter	718.229	0	718.229	718.229
	10.728.800	513.738	10.215.062	8.408.256

8. 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 gældende til den 1. april 2018.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæringer overfor Hjort-Rehab ApS samt Revac ApS til fordel for selskabernes øvrige kreditorer foreløbigt gældende indtil 31. december 2017.

9. 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 2016 DK 10.288.509

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2016	2015
Antal ansatte, primo	2	2
Gennemsnitligt antal ansatte	2	2
Antal ansatte, ultimo	2	2