

DANALET A/S

Møllevangen 2
4220 Korsør

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 til 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 22/05/2018

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 2017 til 31. december 2017 udviser et resultat på DK 272.356 mod DK 353.860 for tiden 1. januar 2016 til 31. december 2016.

Balancen udviser en egenkapital på DK 4.001.488.

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. 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

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 2017 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 13.200 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.080.643	1.382.330
Personaleomkostninger	1	-198.243	-602.643
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-6.728	-19.209
Resultat af ordinær primær drift		875.672	760.478
Andre finansielle indtægter		96.980	96.878
Øvrige finansielle omkostninger	3	-657.288	-492.745
Ordinært resultat før skat		315.364	364.611
Skat af årets resultat	4	-43.008	-10.751
Årets resultat		272.356	353.860
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		272.356	353.860
I alt		272.356	353.860

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		25.693.866	23.856.140
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		49.103	6.556
Materielle anlægsaktiver i alt	5	25.742.969	23.862.696
Anlægsaktiver i alt		25.742.969	23.862.696
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		770.219	769.168
Igangværende arbejder for fremmed regning		1.561.975	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		116.383	96.521
Andre tilgodehavender		1.998.392	1.971.361
Tilgodehavender i alt		4.446.969	2.837.050
Likvide beholdninger		7.909	19.201
Omsætningsaktiver i alt		4.454.878	2.856.251
Aktiver i alt		30.197.847	26.718.947

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		3.501.488	3.229.132
Egenkapital i alt		4.001.488	3.729.132
Hensættelse til udskudt skat	6	1.210.455	1.051.064
Hensatte forpligtelser i alt		1.210.455	1.051.064
Gæld til realkreditinstitutter		8.983.906	9.496.833
Gæld til banker		696.835	718.229
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	9.680.741	10.215.062
Gæld til realkreditinstitutter		525.069	513.738
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		963.185	887.350
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		12.437.982	8.733.836
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		790.181	779.328
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		588.746	809.437
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.305.163	11.723.689
Gældsforpligtelser i alt		24.985.904	21.938.751
Passiver i alt		30.197.847	26.718.947

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016
	DK	DK
Løn og gager	579.624	578.173
Overført igangværende arbejder	-404.532	0
Andre omkostninger til social sikring	20.381	18.680
Andre personaleomkostninger	2.770	5.790
	<u>198.243</u>	<u>602.643</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017	2016
	DK	DK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.728	19.209
	<u>6.728</u>	<u>19.209</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
	DK	DK
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	423.281	268.370
Andre finansielle omkostninger	234.007	224.375
	<u>657.288</u>	<u>492.745</u>

4. Skat af årets resultat

	2017	2016
	DK	DK
Aktuel skat	-28.431	0
Selskabsskat, sambeskatning	-87.952	-96.521
Ændring af udskudt skat	159.391	107.272
	<u>43.008</u>	<u>10.751</u>

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme DK	Driftsmidler og inventar DK
Kostpris primo	20.313.551	124.380
Tilgang	1.748.395	49.275
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	22.061.946	173.655
Opskrivninger primo	3.542.589	0
Årets opskrivning	89.331	0
Opskrivninger ultimo	3.631.920	0
Af- og nedskrivning primo	0	-117.824
Årets afskrivning	0	-6.728
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-124.552
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.693.866	49.103

6. Hensættelse til udskudt skat

	2017 DK	2016 DK
Investeringsejendomme	1.212.710	1.084.621
Driftsmidler og inventar	-2.255	-5.126
Fremført skattemæssigt underskud	0	-28.431
	1.210.455	1.051.064

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo DK	Afdrag næste år DK	Langfristet andel DK	Restgæld efter 5 år DK
Prioritetsgæld	9.508.975	525.069	8.983.906	7.125.744
Kreditinstitutter	696.835	0	696.835	696.835
	10.205.810	525.069	9.680.741	7.822.579

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 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 2018.

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 2018.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæringer overfor Hjort-Rehab ApS samt Revac ApS til fordel for selskabernes øvrige kreditorer foreløbigt gældende indtil 31. december 2018.

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 2017 DK 9.772.457

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016
Antal ansatte, primo	2	2
Gennemsnitligt antal ansatte	2	2
Antal ansatte, ultimo	2	2