

DANI INVEST A/S

Vesterå 1, 1
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden DANI INVEST A/S
Vesterå 1, 1
9000 Aalborg

e-mailadresse: info@dani-invest.dk

CVR-nr: 27299334

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Dani Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav til virksomheder i klasse B samt selskabsvedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2017 til 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, som påvirker selskabets aktiviteter.

På selskabets ordinære generalforsamling den 22.05.2006 besluttede generalforsamlingen, at selskabets årsrapporter fritages for revision i det omfang selskabet opfylder lovens betingelser herfor. Ledelsen erklærer herved, at betingelserne er opfyldte for regnskabsåret 2017.

Aalborg, den 27/03/2018

Direktion

Jens Jørgen Jensen

Bestyrelse

Jens Jørgen Jensen

Supattra Jensen

Eugene Francis Crean

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

På selskabets ordinære generalforsamling den 22.05.2006 besluttede generalforsamlingen, at selskabets årsrapporter fritages for revision i det omfang selskabet opfylder lovens betingelser herfor. Ledelsen oplyser derfor, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke bliver revideret.

Ledelsesberetning

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Investering i Dani Invest A/S er rettet mod langsigtede investorer, og et vigtigt element i vor investeringsstrategi er, at kapitalen søges beskyttet fornuftigt mod tab under konjunktursvingninger og udsving på de finansielle markeder.

I 2017 fortsatte lavrentemiljøet, som har kendetegnet Danmark og Euro-området gennem de senere år. De lave renter medfører en risiko for bobler på investeringsmarkedet pga. det lave forretningskrav. Det gælder blandt andet markedet for investeringsejendomme og aktiemarkedet.

Dani Invest A/S investerer langsigtet i aktiemarkedet, og vi er dermed også bevidste om, at vi vil være med på aktiemarkedet i såvel op- som nedture. Vort fokus er på fundamentale forhold, altså at de virksomheder vi investerer i, har eller har udsigt til tilfredsstillende driftsresultater i årene fremover, og dermed anser vi børsvudsvingene som mindre betydende, selv om vi selvfølgelig også ønsker at time vore investeringer optimalt.

Vi har i en længere årrække har mange bankaktier i vor portefølje, og udviklingen har da også været positive for bankerne gennem de senere år, selv om en række forhold har gjort det svært for bankerne at tjene penge. Det gælder bl.a. de negative centralbankrenter og manglende lånelyst hos både privat- og erhvervskunder.

Vi vurderer stadig at bankerne er attraktive at investere i, da der synes at være konsensus i branchen om at øge indtjeningen gennem øgede gebyrer og rentemarginer på realkreditmarkedet.

Dani Invest A/S fik i 2017 et overskud på 2,7 mio.kr., svarende til knap 3,8 % af selskabets egenkapital på 70,2 mio.kr. ved årets begyndelse.

Selskabets aktiver udgjorde ved udgangen af 2017 i alt 75 mio.kr., hvoraf 73 mio.kr. var finansieret via egenkapitalen, mens gældsforpligtigelserne udgjorde 2 mio.kr.

Selskabet har i 2017 ikke foretaget kapitaludvidelser, og forøgelsen af egenkapitalen er således sket ved henlæggelse af overskud.

Selskabet har i året fastholdt en forsigtig investeringsstrategi, idet de politiske usikkerheder har været anset for en trussel mod den økonomiske vækst og den finansielle stabilitet.

Selskabets beskedne fremmedfinansiering i forhold til selskabets investeringer betyder, at Dani Invest A/S ikke er afhængig af finansieringskilder, og har muligheder for at foretage betydelige investeringer i de kommende år. Selskabet arbejder med at placere en større del af sine aktiver i fordringer.

Dani Invest A/S havde for år 2017 en målsætning om at forrente selskabets egenkapital med et gennemsnit af OMX-C20-afkastet og obligationsrenten, hvilket kan beregnes til en afkast-målsætning på cirka 7 %. Da selskabet nåede en forrentning af egenkapitalen på knap 3,8 %, ligger resultatet under vor målsætning for året, hvilket især kan ses som et resultat af svagt afkast på vor børsvoterede aktier. Vi betragter derfor resultatet som ikke tilfredsstillende, men dog acceptabelt, henset til at året har givet et overskud.

Strategien for investeringer i værdipapirer er koncentreret omkring udvælgelse af investeringsemner ud fra fundamentalanalyse, hvor fokus haves på værdipapirer, som vurderes attraktivt prissat af markedet i forhold til det forventede fremtidige cash-flow. I forbindelse med vurderingen af investeringsmulighederne lægges vægt på eksponeringen på ejendomsmarkedet.

Vor største ejendomsrelaterede aktieinvestering er i ejendomsselskabet Jeudan A/S, hvor vi ejer aktier for cirka 6,3 mio.kr.

Selskabets afkast på fordringer og udlån har været tilfredsstillende. Udlånsstrategien har gennem årene været forsigtig, og selskabet har ikke lidt tab på udlånene trods de svære tider for ejendomsfinansiering.

Udlån til ejendomme er alene sket til projekter, som vurderes at have det fornødne kapitalberedskab til også at finansiere ejendommenes drift i tilfælde af tomgang i lejemålene. Der har derfor ikke været behov for at foretage hensættelser på udlånene.

Vi har øget vore udlån i 2017, men det er ikke sket i tempo vi havde håbet på, selv om vi er indstillet på at acceptere højere risiko på sådanne udlån end vi tidligere har gjort. Afgørende er dog, at vi føler at investeringens forventede afkast står mål med risikoen.

Skattemæssige forhold

Dani Invest A/S er fra indkomstår 2012 blevet omfattet af reglerne for skattefrie investerings-selskaber efter Selskabsskatteovens § 1, stk. 3, nr. 19, jfr. Aktieavancebeskatningslovens § 19.

Det betyder, at selskabet generelt ikke betaler selskabsskat, bortset fra udbytteskat med 15 % af aktieudbytte mv. fra danske selskaber.

Grundlaget for at være skattefrit investerings-selskab er en investeringsstrategi udarbejdet af ledelsen i Dani Invest A/S i 2012, hvorefter selskabet søger at holde en investeringsportefølje, som overholder kravene til at være skattefrit investerings-selskab i henhold til den danske skattelovgivning. Kravene til skattefrie investerings-selskaber er forenklet sagt, at mindst 85 % af investerings-selskabets værdier skal være placeret i udlån, fordringer, obligationer, aktier eller finansielle instrumenter.

Selskabets formål

Selskabets formål er i henhold til vedtægterne investeringsvirksomhed i aktier, obligationer, fordringer og udlån, ejendomme og valuta samt anden virksomhed relateret til ovennævnte aktiviteter. Selskabet kan tillige drive virksomhed via dattervirksomheder og associerede virksomheder.

Selskabet ønsker at sikre sine investorer langsigtede attraktive afkast af deres opsparing, idet selskabet skal være et attraktivt alternativ til traditionel pensionsopsparing i banker og pensionskasser.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der har ikke i den forløbne tid efter regnskabsårets udløb været specielle forhold, som i væsentlig grad har påvirket eller vil påvirke selskabets drift eller selskabets balance pr. 31.12.2017.

Forventninger til fremtiden

Selskabets nuværende investeringsstrategi med en kombination af udlån og aktieinvestering forventes fortsat i år 2018.

Udlånsaktiviteterne i selskabet giver et løbende stabilt afkast, hvilket sammen med spredningen af investeringerne i forskellige aktier, anses for at give en sund risikospredning af selskabets samlede investeringer.

Ledelsen ønsker at øge udlånet til erhvervs- og ejendomsfinansiering, og der må i den forbindelse forventes en øget risikotagning i de kommende år for at opnå et tilfredsstillende afkast af udlån/pantebreve.

Dani Invest A/S har ikke haft tab på sine udlån under finanskrisen, og dette er naturligvis positivt, men en

for kritisk tilgang til risiko kan også begrænse mulighederne for gevinst. Vi kan som selskab godt acceptere at løbe en risiko, hvis vi opnår et tilsvarende bedre afkast. Gennem spredning af udlånene, vil vi sikre at vi ikke blive afhængige af enkeltstående projekter eller udlån.

På grund af den høje soliditet, har vi gode vilkår for fremskaffelse af likviditet via belåning af vore aktiver.

Selskabets investeringer i aktier betyder, at afkastet i de enkelte år er afhængig af kursudviklingen på aktierne i beholdningen, og derfor må der også påregnes udsving i afkast af selskabets investeringer i takt med kursudsvingene på aktiemarkedene.

Dani Invest A/S har større investeringer i selskaberne Jeudan A/S, Danske Bank A/S og Nordea Bank AB, og selskabets resultater er derfor særligt afhængigt af kursudviklingen i disse aktier, så længe disse aktier indgår i investeringsporteføljen.

På denne basis har selskabets ledelse valgt at udtrykke afkastforventningerne til år 2018 som et gennemsnit af obligationsafkastet og afkastet på OMX-C25-aktieindekset i København for samme periode. Det svarer til princippet for vore forventninger for tidligere år.

Risici og afkast

Enhver investering er forbundet med risici, og det gælder naturligvis også de investeringer, som Dani Invest A/S foretager. Som aktionær i Dani Invest A/S er man medejer af selskabet, og dermed bliver afkastet af aktieinvesteringen blandt andet afhængigt af selskabets evne til at forrente den i selskabet investerede kapital.

Forrentningen af egenkapitalen i selskabet er underlagt svingningerne i samfundsøkonomien, ligesom det er afgørende for selskabets resultater, at ledelsen har evne og dygtighed til at træffe de rigtige valg for selskabet, når der træffes beslutninger omkring selskabets investeringer, finansiering og administration.

Ledelsen i Dani Invest A/S søger at forvalte den i selskabet investerede kapital bedst muligt og træffer i den forbindelse en række beslutninger omkring selskabets investeringer mv. Der sker her løbende afvejninger mellem afkast og gevinstmuligheder samt usikkerheder og tabsrisici, men ingen – heller ikke ledelsen i Dani Invest – kan se ind i fremtiden, og derfor er der ingen garantier for, at afkastet af investeringerne bliver, som forventet af ledelsen på investeringstidspunktet.

Som aktionær i Dani Invest A/S skal man være sig bevidst, at aktieinvestering er forbundet med risici, og at afkastet i selskabet må påregnes at svinge i takt med konjunkturerne i samfundsøkonomien og ledelsens evne til at udvælge de rigtige investeringer.

Der må påregnes såvel gode som dårlige år, ligesom år med negativt afkast og underskud vil kunne forekomme, uanset at selskabet søger at sprede investeringerne for at begrænse udsvingene i selskabets resultater.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Grundlaget for udarbejdelse

Årsregnskabet præsenteres i danske kroner.

Den anvendte regnskabspraksis, som er beskrevet nedenfor, er anvendt konsistent i regnskabsåret og for sammenligningstal.

Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtigelser indebærer skøn over, hvorledes fremtidige begivenheder påvirker værdien af de pågældende aktiver og forpligtigelser på balancedagen.

Ledelsens anvendte skøn og vurderinger er baseret på forudsætninger, som ledelsen anser for forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Forudsætningerne kan være ufuldstændige eller unøjagtige, og uventede fremtidige begivenheder eller omstændigheder kan opstå.

Skøn, der er væsentlige for regnskabsaflæggelsen, omfatter bl.a. vurderingen af finansielle instrumenter, herunder afledte finansielle instrumenter, i det omfang sådanne anvendes. Vurderinger udøves i forbindelse med fastsættelsen af dagsværdien af finansielle instrumenter på følgende områder: a) valg af værdiansættelsesmetode, b) fastsættelse af hvornår tilgængelige noterede priser ikke repræsenterer dagsværdien, c) opgørelse af dagsværdireguleringer for at tage højde for relevante risikofaktorer, og d) vurderingen af hvilke markedsparametre, der skal iagttages.

I disse situationer er beslutningerne baseret på professionel vurdering i overensstemmelse med selskabets regnskabs- og værdiansættelsesprincipper.

Valutaomregning

Regnskabet præsenteres i danske kroner. Transaktioner i udenlandsk valuta omregnes efter de på transaktionstidspunktet gældende kurser. Aktiver og forpligtigelser i udenlandsk valuta omregnes til officielle valutakurser på balancedagen. Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, herunder værdireguleringer af aktiver og forpligtigelser.

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

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske forpligtigelser påhviler selskabet, og forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

Aktiver og forpligtigelser måles i øvrigt som beskrevet nedenfor.

RESULTATOPGØRELSEN

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder modtagne og betalte renter, realiserede og urealiserede kursreguleringer på værdipapirer og udlån samt afledte finansielle instrumenter. Renter periodiseres over transaktionens løbetid og indregnes med den andel, der vedrører regnskabsperioden. Udbytter indregnes i resultatopgørelsen fra det tidspunkt, hvor det udbyttegivende selskab har afholdt generalforsamling eller besluttet udlodning af a'conto udbytte.

Omkostninger

Selskabets omkostninger periodiseres efter det tidspunkt, som udgifterne vedrører.

Skat

Selskabet er skattefrit i henhold til selskabsskattelovens § 3, stk. 1, nr. 19. Dog påhviler det selskabet at betale en endelig skat på 15 % af danske aktieudbytter. Indkomster fra udlandet kan være pålagt forskellige kildeskatter, som selskabet ikke kan tilbagesøge, hvorfor disse anses for endelige skatter for selskabet.

Selskabets skattefrihed modsvarer af, at selskabets aktionærer løbende beskattes af udbytteudlodninger og stigninger i aktiernes værdi under anvendelse af lagerprincippet.

BALANCEN

Børsnoterede aktier og obligationer

Børsnoterede aktier og obligationer måles til dagsværdi således at værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Dagsværdien svarer normalt til seneste børskurs, medmindre denne i det konkrete tilfælde undtagelsesvist ikke kan anses for et retvisende udtryk for værdipapirets markedsværdi. Kan børskursen undtagelsesvist ikke anvendes, anvendes i stedet en skønnet værdi.

Ikke børsnoterede aktier og obligationer

Ikke-børsnoterede værdipapirer indregnes i balancen til skønnet markedsværdi under hensyn til tilgængelig information, herunder indtjeningsforventninger, renteniveau og likviditetsforhold, samt kendte handelspriser for tilsvarende værdipapirer.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles til dagsværdi med løbende indregning af værdiændringer i resultatopgørelsen.

Udlånsforretninger og tilgodehavender

Udlån og tilgodehavender medtages i balancen til skønnet markedsværdi under hensyn til tilgængelig information, herunder markedsrenteniveau, kreditrisici for udlån og likviditetsforhold, og værdireguleringerne indgår i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtigelser

Gæld indregnes ved første indregning til det modtagne nettoprovenu efter fradrag af afholdte transaktions-omkostninger. Efterfølgende måles gælden til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og nominal værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden under rentekomkostninger.

Egne aktier

Egne aktier indregnes ikke som aktiver i balancen. Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen.

Udbytteudlodning

Ledelsens forslag til udlodning af udbytte for regnskabsåret vises som en post under egenkapitalen. Udbytte fragår egenkapitalen, når udlodningen er besluttet af generalforsamlingen.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Administrationsomkostninger	1	-1.097.014	-1.092.501
Resultat af ordinær primær drift		-1.097.014	-1.092.501
Andre finansielle indtægter	2	4.142.858	4.623.057
Øvrige finansielle omkostninger	3	-189.670	-121.584
Ordinært resultat før skat		2.856.174	3.408.972
Skat af årets resultat		-147.141	-201.778
Årets resultat		2.709.033	3.207.194
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		2.709.033	3.207.194
I alt		2.709.033	3.207.194

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre tilgodehavender	4	39.995.393	33.532.374
Tilgodehavender i alt		39.995.393	33.532.374
Andre værdipapirer og kapitalandele		34.952.012	40.583.692
Værdipapirer og kapitalandele i alt		34.952.012	40.583.692
Omsætningsaktiver i alt		74.947.405	74.116.066
Aktiver i alt		74.947.405	74.116.066

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	5	4.022.500	4.022.500
Andre reserver		68.944.275	66.235.243
Egenkapital i alt		72.966.775	70.257.743
Gæld til banker		0	3.645.673
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.980.630	212.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.980.630	3.858.323
Gældsforpligtelser i alt		1.980.630	3.858.323
Passiver i alt		74.947.405	74.116.066

Noter

1. Administrationsomkostninger

Udgifter til direktion	240.000
Udgifter til kapitalforvalter	711.514
Øvrige administrationsomkostninger	145.550
Administrationsomkostninger i alt	1.097.013

2. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter

Renteindtægter fra obligationer i danske kroner	0
Renteindtægter fra obligationer i fremmed valuta	0
Renteindtægter fra fordringer i danske kroner	2.443.566
Renteindtægter fra fordringer i fremmed valuta	0

Udbytte af kapitalandele

Modtagne aktieudbytter	1.144.469
------------------------	-----------

Kursreguleringer

Kursreguleringer af obligationer i danske kroner	0
Kursreguleringer af obligationer i fremmed valuta	0
Kursreguleringer af fordringer i danske kroner	60.577
Kursreguleringer af fordringer i fremmed valuta	0
Kursreguleringer af aktier	494.246
Andre kursreguleringer	0

Finansielle indtægter i alt	4.142.858
------------------------------------	------------------

3. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger på lån i danske kroner	189.670
Renteomkostninger på lån i udenlandsk valuta	0
Gebyrer og andre låneomkostninger	0
Finansielle omkostninger i alt	189.670

4. Andre tilgodehavender

FORDRINGER OG AKTIEBEHOLDNING

FORDRINGER

Udlån i danske kroner	39.995.393
Udlån i fremmed valuta	0
Fordringer i alt	39.995.393

AKTIEBEHOLDNING

	Antal	Aktie- kurs	Ultimo værdi
Bavarian Nordic	15.000	228,00	3.420.000
Danske Bank A/S	25.000	242,70	6.067.500
FLSmidth and Co. A/S	10.010	358,70	3.590.587
Jeudan A/S	8.750	720,50	6.304.375
Pandora A/S	1.000	671,50	671.500
Rockwool International A/S B-aktier	1.000	1.742,00	1.742.000
Spar Nord Bank A/S	40.000	71,70	2.868.000
Zealand Pharma	14.000	87,50	1.225.000
G4S PLC	205.000	22,01	4.512.050
Nordea Bank AB	60.000	75,85	4.551.000
Aktiebeholdning i alt ultimo			34.952.012

5. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 40.225 aktier á nominelt 100 kr.
Aktierne er fordelt på 3.040 A-aktier og 37.185 B-aktier.

Ændringer i aktiekapitalen det seneste regnskabsår:

Aktiekapital primo	4.022.500
kapitalændringer i regnskabsåret	0
Aktiekapital ultimo	4.022.500

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig garanti- eller kautionforpligtigelser, ligesom selskabet i øvrigt ikke er involveret i retssager eller tvister af anden art.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for kreditfaciliteter i pengeinstitutter er der stillet sikkerhed i form af værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 er opgjort til kr. 35 mio.kr.

8. Oplysning om ejerskab

Aktionærer registreret i henhold til Selskabslovens § 56

Følgende aktionærer er noteret i selskabets fortegnelse over aktionærer, som besidder mere end 5 % af stemmerettighederne eller mere end 5 % af aktiekapitalen i selskabet, jfr. selskabslovens § 56:

DEP Invest A/S, Aalborg
Christina Jensen, Aalborg
Mansun Sukhot, Thailand
Sommat Sukhot, Thailand

Nærtstående parter

Selskabet har ingen nærtstående parter med bestemmende indflydelse,

Selskabets nærtstående parter omfatter bestyrelsesmedlemmer, direktion samt relaterede familiemedlemmer hertil.

Der er ikke ydet lån til eller stillet pant, kaution eller garantier for medlemmer af bestyrelsen og direktionen samt disses familiemedlemmer.