

# DANI INVEST A/S

Vesterå 1 1 tv  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

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 tv  
9000 Aalborg

e-mailadresse:        info@dani-invest.dk

CVR-nr:                27299334

Regnskabsår:         01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for DANI INVEST A/S.

Årsrapporten 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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt, og oplyser, at årsrapporten for det kommende år ikke vil blive revideret, såfremt selskabet overholder grænserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 01/03/2020

## Direktion

Jens Jørgen Jensen  
direktør

## Bestyrelse

Supattra Jensen

Eugene Francis Crean

Jens Jørgen Jensen

# Ledelsesberetning

## Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske 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.

2019 har været endnu et år præget af det lavrentemiljø, som har kendetegnet Danmark og Euro-området gennem flere år. Væksten i økonomien har været tilfredsstillende, men med en konstant bekymring for den politiske usikkerhed, som kan være med til at starte en recession.

På den positive side bør fremhæves udsigten til en gennemførelse af BREXIT, som har taget megen energi ud af det europæiske arbejde i EU.

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 uundgåelige, selv om vi selvfølgelig også ønsker at time vore investeringer optimalt. Vi har gennem flere år søgt at reducere vor aktiebeholdning af hensyn til at have en lavere eksponering. Vort investering i bankaktier har gennem de seneste år givet et utilfredsstillende afkast, og vi har reduceret vor eksponering mod bankerne.

Dani Invest A/S fik i 2019 et overskud på 1,48 mio.kr., svarende til 2 % af selskabets egenkapital på 70 mio.kr. ved årets begyndelse.

Selskabets aktiver udgjorde ved udgangen af 2019 i alt 73,4 mio.kr., hvoraf 71,3 mio.kr. var finansieret via egenkapitalen, mens gældsforpligtigelserne udgjorde 2,1 mio.kr.

Selskabet har i 2019 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.

Dani Invest A/S havde for år 2019 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 14%. Da selskabet nåede en forrentning af egenkapitalen på knap 2 %, ligger resultatet væsentligt under vor målsætning for året, hvilket især skyldes vor tilbageholden med risikotagning på aktiemarkedet og vor eksponering i bankaktier.

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.

Selskabets afkast på fordringer og udlån har været tilfredsstillende, selv om selskabet er idag har en højere risikoeksponering på udlån end tidligere. Der er således p.t. højere risiko for tab end i tidligere år, ligesom risikoen øges i tilfælde af recession.

Vi har øget vore udlån i 2019. Vi forventer ikke væsentlig øgelse af udlån i 2020.

## Skattemæssige forhold

Dani Invest A/S er omfattet af reglerne for skattefrie investerings-selskaber efter Selskabsskattelovens § 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 investeringsselskab 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 investeringsselskab i henhold til den danske skattelovgivning. Kravene til skattefrie investeringsselskaber er forenklet sagt, at mindst 85 % af investeringsselskabets 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 opsparring, idet selskabet skal være et attraktivt alternativ til traditionel pensionsopsparring 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. 31.12.2019.

## Forventninger til fremtiden

Selskabets nuværende investeringsstrategi med en kombination af udlån og aktieinvestering forventes fortsat i år 2020.

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

Ledelsen ønsker at øge udlån 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 hidtil ikke haft tab på sine udlån, 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.

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 primo 2020 større investeringer i selskaberne Danske Bank A/S, Bavarian Nordic A/S, G4S, Jeudan 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 2020 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. Vi gør opmærksom på, at situationen omkring Coronavirus medfører store usikkerhed for 2020.

### **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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Administrationsomkostninger .....	1	-1.352.318	-1.084.965
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-1.352.318</b>	<b>-1.084.965</b>
Andre finansielle indtægter .....	2	3.045.233	2.961.210
Øvrige finansielle omkostninger .....	3	-151.334	-4.903.303
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.541.581</b>	<b>-3.027.058</b>
Skat af årets resultat .....		-60.264	-86.002
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.481.317</b>	<b>-3.113.060</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige reserver .....		1.481.317	-3.113.060
<b>I alt .....</b>		<b>1.481.317</b>	<b>-3.113.060</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre tilgodehavender .....		51.628.204	51.232.386
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>51.628.204</b>	<b>51.232.386</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		21.819.832	20.171.574
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>21.819.832</b>	<b>20.171.574</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>73.448.036</b>	<b>71.403.960</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>73.448.036</b>	<b>71.403.960</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	4.022.500	4.022.500
Andre reserver .....		67.312.532	65.831.215
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>71.335.032</b>	<b>69.853.715</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.113.004	1.550.245
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.113.004</b>	<b>1.550.245</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.113.004</b>	<b>1.550.245</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>73.448.036</b>	<b>71.403.960</b>

# Noter

## 1. Administrationsomkostninger

Udgifter til direktion	240.000
Udgifter til kapitalforvalter	685.480
Øvrige administrationsomkostninger	426.838
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>1.352.318</b>

## 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	2.467.280
Renteindtægter fra fordringer i fremmed valuta	0

### Udbytte af kapitalandele

Modtagne aktieudbytter	574.751
------------------------	---------

### Kursreguleringer

Kursreguleringer af obligationer i danske kroner	0
Kursreguleringer af obligationer i fremmed valuta	0
Kursreguleringer af fordringer i danske kroner	-2.687.274
Kursreguleringer af fordringer i fremmed valuta	0
Kursreguleringer af aktier	2.690.476
Andre kursreguleringer	0

<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.045.233</b>
------------------------------------	------------------

## 3. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger på lån i danske kroner	151.334
Renteomkostninger på lån i udenlandsk valuta	0
Gebyrer og andre låneomkostninger	0
Kurstab på børsnoterede aktier	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>151.334</b>

#### 4. 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
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b><u>4.022.500</u></b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

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

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1