

# **DANI INVEST A/S**

**CVR-nr.: 27299334**

Vesterå 1 1 tv  
9000 Aalborg

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**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:        01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 23/01/2023

## Direktion

Jens Jørgen Jensen

## Bestyrelse

Christina Jensen

Eugene Francis Crean

Jens Jørgen Jensen

# Ledelsesberetning

## Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Dani Invest A/S' investeringer spredes på en række fordringer og aktier mv. for at skabe et stabilt afkast af den investerede kapital gennem risikospredning og diversificering af investeringsporteføljen.

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.

År 2022 blev præget af høj inflation, som dels kan henføres til tidligere års finanspolitiske lempelser og tilskudsordninger under Covid19 pandemien og dels forsyningsproblemer pga. Ukraine-krigen og Covid19-nedlukninger i Kina pga. Kinas nultolerance-politik over for Covid19.

De høje inflationsrater i 2022 medførte stigende rentesatser, både for den korte rente og renten på fastforrentet realkreditlån. De stigende rentesatser forventes at påvirke ejendomsmarkedets priser negativt og tilsvarende kom der fald på aktiemarkedene, og OMX C25 faldt cirka 15%.

Dani Invest A/S har i regnskabsåret 2022 fastholdt en forsigtig investeringsstrategi, men har alligevel realiseret negative kursreguleringer på vores aktiebeholdning på 4,7 mio.kr.

Ultimo 2022 var investeringerne fordelt med 62% i fordringer og udlån, 30% i børsnoterede aktier og 8% i kapitalandele i fast ejendom. Denne Investeringsportefølje vurderes at give en god afvejning med forventninger til afkast og accept af risici i porteføljen.

Selskabets afkast på fordringer har været tilfredsstillende, idet vi fokuserer på fordringer med middel risiko.

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 børsudsvingene som uundgåelige, selv om vi selvfølgelig også ønsker at time vore investeringer optimalt.

Dani Invest A/S havde ultimo 2022 børsnoterede aktier for 29,9 mio.kr., hvoraf 15,8 mio.kr. var investeret i Jeudan A/S, som er et af Danmark's største ejendomsselskaber. Investeringen i Jeudan A/S skal ses i sammenhæng med vort ønske om eksponering mod ejendomsmarkedet. Jeudan har sikret sin rente via SWAP-aftaler i op til 10 år for en stor del af gælden. Herudover anses ejendomsinvesteringer for værdifaste i perioder med udsigt til inflation, og vi anser således Jeudan som en investering med middel risiko. Jeudan har hovedparten af sine investeringer i Københavnsområdet.

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 tilfælde af en nedtur i dansk og/eller international økonomi vil Dani Invest A/S også blive ramt på vores investeringer, men vores forsigtige strategi gør, at ledelsen anser selskabets økonomi for særdeles robust - også i krisetider.

Dani Invest A/S fik i 2022 et overskud på 1,3 mio.kr., svarende til 1,4 % af selskabets egenkapital på 92,0 mio.kr. ved årets begyndelse.

Selskabets aktiver udgjorde ultimo 2022 i alt 102,7 mio.kr., hvoraf 93,2 mio.kr. var finansieret via egenkapitalen, mens gældsforpligtigelserne udgjorde 9,5 mio.kr.

Dani Invest A/S havde for år 2022 en målsætning om at forrente selskabets egenkapital med et gennemsnit

af OMX-C25-afkastet og obligationsrenten, hvilket beregnes til en afkast-benchmark på cirka minus 5 %. Da selskabet nåede en forrentning af egenkapitalen på knap 1,4 %, vurderer ledelsen, at årets resultat er tilfredsstillende under de givne omstændigheder.

### **Skattemæssige forhold**

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

Det betyder, at selskabet generelt ikke betaler selskabsskat, bortset fra udbytteskat med 15 % af aktieudbytte mv. fra danske selskaber og skat af visse renteindtægter fra visse koncernforbundne kilder.

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. 31.12.2022.

### **Forventninger til fremtiden**

Selskabets nuværende investeringsstrategi med en kombination af fordringer og aktieinvestering fortsætter i år 2023.

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

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.

På denne basis har selskabets ledelse valgt at udtrykke afkastforventningerne til år 2023 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 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 samt skat af visse renteindtægter fra koncenforbundne parter. Indkomster fra udlandet kan være pålignet forskellige kildeskatter, som selskabet ikke kan tilbagesøge, hvorfor disse anses for endelige skatter for selskabet. Selskabets skattefrihed modsvares 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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Administrationsomkostninger .....		-457.625	-684.503
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-457.625</b>	<b>-684.503</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	7.002.901	8.936.723
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-5.170.648	-171.633
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.374.628</b>	<b>8.080.587</b>
Skat af årets resultat .....		-36.635	-25.401
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.337.993</b>	<b>8.055.186</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige reserver .....		1.337.993	8.055.186
<b>I alt .....</b>		<b>1.337.993</b>	<b>8.055.186</b>

# Balance 31. december 2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre tilgodehavender .....		63.565.040	57.311.769
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>63.565.040</b>	<b>57.311.769</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		38.211.382	37.498.275
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>38.211.382</b>	<b>37.498.275</b>
Likvide beholdninger .....		913.505	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>102.689.927</b>	<b>94.810.044</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>102.689.927</b>	<b>94.810.044</b>

# Balance 31. december 2022

## Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	12.067.500	12.067.500
Andre reserver .....		81.174.211	79.930.478
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>93.241.711</b>	<b>91.997.978</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		9.448.216	2.812.066
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.448.216</b>	<b>2.812.066</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.448.216</b>	<b>2.812.066</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>102.689.927</b>	<b>94.810.044</b>

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

### Renteindtægter

Renteindtægter fra obligationer i danske kroner	0
Renteindtægter fra obligationer i fremmed valuta	0
Renteindtægter fra fordringer i danske kroner	3.934.914
Renteindtægter fra fordringer i fremmed valuta	0

### Udbytte af kapitalandele

Modtagne aktieudbytter	244.235
------------------------	---------

### Kursreguleringer

Kursreguleringer af obligationer i danske kroner	0
Kursreguleringer af obligationer i fremmed valuta	0
Kursreguleringer af fordringer i danske kroner	0
Kursreguleringer af fordringer i fremmed valuta	0
Kursreguleringer af aktier	0
Andre kursreguleringer	2.823.752

**Finansielle indtægter i alt** **7.002.901**

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger på lån i danske kroner	108.060
Renteomkostninger på lån i udenlandsk valuta	0
Kursreguleringer af lån i danske kroner	329.120
Kurstab på børsnoterede aktier	4.733.468
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>5.170.648</b>

## 3. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 120.675 aktier á nominelt 100 kr.

Aktierne er fordelt på 9.120 A-aktier og 111.555 B-aktier.

A-aktier har 10 stemmer pr. aktie, mens B-aktier har 1 stemme pr. aktie.

Bortset fra stemmeret, har A- og B-aktier samme rettigheder.

Ultimo 2022 ejede selskabet 222 stk. B-aktier, som var erhvervet for 94 tkr. i år 2022.

#### 4. 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.

#### 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for kreditter har Dani Invest A/S videretransporteret sikkerhedsrettigheder med en pålydende værdi på 10,0 mio.kr.

Til sikkerhed for kreditfaciliteter, har selskabet pantsat sine børsnoterede aktier, som har en bogført værdi på 29.9 mio.kr.

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1