

DANI INVEST A/S

Vesterå 1, 1 tv
9000 Aalborg

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

Telefonnummer: 98130900

e-mailadresse: info@dani-invest.dk

CVR-nr: 27299334

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2018 til 31. december 2018.

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 2018.

Aalborg, den 22/04/2019

Direktion

Jens Jørgen Jensen
direktør

Bestyrelse

Jens Jørgen Jensen

Supattra Jensen

Eugene Francis Crean

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.

2018 har været præget af indikationer på svigtende vækst i industrien, og der har i Europa været politisk usikkerhed, især med hensyn til Brixit. Dansk økonomi præges stadig af det lavrentemiljø, som har kendetegnet Danmark og Euro-området gennem flere 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 børsudsvingene som mindre betydende, selv om vi selvfølgelig også ønsker at time vore investeringer optimalt. Vi har i 2018 reduceret vor aktiebeholdning og vi forventer yderligere reduktion i 2019.

Vi har i en længere årrække haft mange bankaktier i vor portefølje, og det har givet betydelige kurstab på aktiebeholdningen i regnskabsåret 2018. Hvidvaskskandalen, som især ramte Danske Bank, har givet kursfald ikke blot til Danske Bank, men kursfald til hovedparten af de danske pengeinstitutter.

Vi vurderer, at der er en stigende risiko for en kommende recession i de nærmeste år, og vi søger at anlægge en forsigtig investeringsstrategi med hensyn til aktieinvesteringer. Beholdningen af bankaktier er væsentligt reduceret.

Dani Invest A/S fik i 2018 et underskud på 3,1 mio.kr., svarende til 4,3 % af selskabets egenkapital på 73 mio.kr. ved årets begyndelse.

Selskabets aktiver udgjorde ved udgangen af 2018 i alt 71,4 mio.kr., hvoraf 69,9 mio.kr. var finansieret via egenkapitalen, mens gældsforpligtigelserne udgjorde 1,5 mio.kr.

Selskabet har i 2018 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 2018 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 -5 %. Da selskabet nåede en forrentning af egenkapitalen på knap -4,3 %, ligger resultatet på niveau med vor målsætning for året. Selskabets resultat er dermed på niveau med benchmark, omend resultatet i sig selv er utilfredsstillende.

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 7,2 mio.kr. pr. ultimo 2018. Vi forventer eksponeringen i Jeudan reduceret over det kommende år.

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 2018 og forventer yderligere vækst i vore udlån i 2019.

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. 31.12.2018.

Forventninger til fremtiden

Selskabets nuværende investeringsstrategi med en kombination af udlån og aktieinvestering forventes fortsat i år 2019.

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 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.

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, G4S, 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 2019 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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Administrationsomkostninger	1	-1.084.965	-1.097.014
Resultat af ordinær primær drift		-1.084.965	-1.097.014
Andre finansielle indtægter	2	2.961.210	4.142.858
Øvrige finansielle omkostninger	3	-4.903.303	-189.670
Ordinært resultat før skat		-3.027.058	2.856.174
Skat af årets resultat		-86.002	-147.141
Årets resultat		-3.113.060	2.709.033
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		-3.113.060	2.709.033
I alt		-3.113.060	2.709.033

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre tilgodehavender		51.232.386	39.995.393
Tilgodehavender i alt		51.232.386	39.995.393
Andre værdipapirer og kapitalandele		20.171.574	34.952.012
Værdipapirer og kapitalandele i alt		20.171.574	34.952.012
Omsætningsaktiver i alt		71.403.960	74.947.405
Aktiver i alt		71.403.960	74.947.405

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.	4	4.022.500	4.022.500
Andre reserver		65.831.215	68.944.275
Egenkapital i alt		69.853.715	72.966.775
Gæld til banker			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.550.245	1.980.630
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.550.245	1.980.630
Gældsforpligtelser i alt		1.550.245	1.980.630
Passiver i alt		71.403.960	74.947.405

Noter

1. Administrationsomkostninger

Udgifter til direktion	240.000
Udgifter til kapitalforvalter	714.000
Øvrige administrationsomkostninger	130.965
Administrationsomkostninger i alt	1.084.965

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	1.911.900
Renteindtægter fra fordringer i fremmed valuta	0

Udbytte af kapitalandele

Modtagne aktieudbytter	1.049.310
------------------------	-----------

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	0

Finansielle indtægter i alt	2.961.210
------------------------------------	------------------

3. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger på lån i danske kroner	151.174
Renteomkostninger på lån i udenlandsk valuta	0
Gebyrer og andre låneomkostninger	0
Kurstab på børsnoterede aktier	4.752.129
Finansielle omkostninger i alt	4.903.303

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
Aktiekapital ultimo	<u>4.022.500</u>

5. Oplysning om eventualforpligtelser

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

6. 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. 31.12.2018 er opgjort til kr. 20,2 mio.kr.

7. 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
DK Formuepleje 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.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1
Gennemsnitligt <i>antal beskæftigede</i> : 1 medarbejder (selskabets direktør)	