

Dan-Capital A/S
Sønderskovvej 27, 7100 Vejle

CVR-nr. 25 34 76 68

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

Jens Brigsted
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Dan-Capital A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30. maj 2017

Direktion

Claus Nicolaj Svender

Bestyrelse

Frank Andersen

Jens Brigsted

Claus Nicolaj Svender

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dan-Capital A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dan-Capital A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kapitalandele i den associerede virksomhed Dansk Ejendomsopsparring A/S. Investeringsejendomme i underliggende selskaber indregnes til dagsværdi, baseret på regnskabsmæssige skøn, og påvirkes af eksterne markedsforhold. Værdiansættelsen af kapitalandelene er derfor behæftet med usikkerhed.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brande, den 30. maj 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Bjarne Ulrik Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Dan-Capital A/S Sønderskovvej 27 7100 Vejle
	CVR-nr.: 25 34 76 68
	Stiftet: 24. april 2000
	Hjemsted: Vejle
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Frank Andersen Jens Brigsted Claus Nicolaj Svender
Direktion	Claus Nicolaj Svender
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 22 7330 Brande
Associerede virksomheder	InvestorFinans A/S, Vejle Dansk Ejendomsopsparing A/S, Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i gældsbreve og pantebreve.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet ejer direkte og indirekte 47,5 % af Dansk Ejendomsopsparring A/S. Kapitalandelen indregnes til indre værdi. Kapitalandelen er pr. 31. december 2016 indregnet til 7.205 t.kr., fordelt med 6.067 t.kr. på den direkte ejerandel og 1.138 t.kr. på den indirekte ejerandel via den associerede virksomhed InvestorFinans A/S.

Dansk Ejendomsopsparring A/S besidder kapitalandele i en række interessentskaber og kommanditselskaber med drift af investeringsejendomme som hovedaktivitet. Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi. Fastsættelsen af dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på regnskabsmæssige skøn over markedsværdien af investeringsejendommene, med baggrund i afkastbaserede værdiansættelsesmodeller eller kendskab til kvadratmeterpriser ved sammenlignelige handler. Da dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på regnskabsmæssige skøn og påvirkes af eksterne markedsforhold, er værdiansættelsen af investeringsejendommene, og dermed også værdien af kapitalandelen i Dansk Ejendomsopsparring A/S, behæftet med usikkerhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 3.326 t.kr. mod 880 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i 2017.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Dan-Capital A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders ubalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente på anskaffelsestidspunktet. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Andre eksterne omkostninger	-294.381	-314.776
Bruttoresultat	-294.381	-314.776
2 Personaleomkostninger	-75.000	-75.000
Driftsresultat	-369.381	-389.776
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.304.342	186.578
Andre finansielle indtægter	2.467.020	1.955.503
3 Øvrige finansielle omkostninger	-788.013	-667.892
Resultat før skat	3.613.968	1.084.413
Skat af årets resultat	-288.112	-204.051
Årets resultat	3.325.856	880.362
 Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.304.342	186.578
Overføres til overført resultat	1.021.514	693.784
Disponeret i alt	3.325.856	880.362

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	11.584.120	9.340.881
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>8.649.747</u>	<u>16.461.505</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>20.233.867</u>	<u>25.802.386</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.233.867</u>	<u>25.802.386</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.022.046	2.962.790
	Andre tilgodehavender	<u>135.398</u>	<u>152.967</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.157.444</u>	<u>3.115.757</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.914.385</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.071.829</u>	<u>3.115.757</u>
	Aktiver i alt	<u>26.305.696</u>	<u>28.918.143</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Selskabskapital	8.000.000	8.000.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.474.745	6.231.506
7	Overført resultat	9.674.462	8.652.948
	Egenkapital i alt	<u>26.149.207</u>	<u>22.884.454</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>5.814.014</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>5.814.014</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	28.001
	Selskabsskat	38.112	101.732
	Anden gæld	<u>118.377</u>	<u>89.942</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>156.489</u>	<u>219.675</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>156.489</u>	<u>6.033.689</u>
	Passiver i alt	<u>26.305.696</u>	<u>28.918.143</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling**
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 9 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet ejer direkte og indirekte 47,5 % af Dansk Ejendomsopsparring A/S. Kapitalandelen indregnes til indre værdi. Kapitalandelen er pr. 31. december 2016 indregnet til 7.205 t.kr., fordelt med 6.067 t.kr. på den direkte ejerandel og 1.138 t.kr. på den indirekte ejerandel via den associerede virksomhed InvestorFinans A/S.

Dansk Ejendomsopsparring A/S besidder kapitalandele i en række interessentskaber og kommanditselskaber med drift af investeringsejendomme som hovedaktivitet. Investeringsejendommene indregnes til dagsværdi. Fastsættelsen af dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på regnskabsmæssige skøn over markedsværdien af investeringsejendommene, med baggrund i afkastbaserede værdiansættelsesmodeller eller kendskab til kvadratmeterpriser ved sammenlignelige handler. Da dagsværdien af investeringsejendommene er baseret på regnskabsmæssige skøn og påvirkes af eksterne markedsf forhold, er værdiansættelsen af investeringsejendommene, og dermed også værdien af kapitalandelen i Dansk Ejendomsopsparring A/S, behæftet med usikkerhed.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>788.013</u>	<u>667.892</u>
	<u>788.013</u>	<u>667.892</u>

Noter

	31/12 2016	31/12 2015
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	3.109.375	3.109.375
Kostpris 31. december	3.109.375	3.109.375
Opskrivninger 1. januar	6.231.506	5.988.097
Årets resultat	2.304.341	186.578
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	-61.102	56.831
Opskrivninger 31. december	8.474.745	6.231.506
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.584.120	9.340.881
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
InvestorFinans A/S	Vejle	37,5 %
Dansk Ejendomsopsparring A/S	Vejle	40 %
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	31.819.235	34.363.524
Afgang i årets løb	-7.414.197	-2.544.289
Kostpris 31. december	24.405.038	31.819.235
Nedskrivninger 1. januar	-15.357.730	-15.039.064
Årets nedskrivninger	-397.561	-318.666
Nedskrivninger 31. december	-15.755.291	-15.357.730
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.649.747	16.461.505
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	6.231.505	5.988.097
Resultatandel	2.304.342	186.578
Andre værdireguleringer af egenkapital	-61.102	56.831
	8.474.745	6.231.506

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	8.652.948	7.959.164
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.021.514</u>	<u>693.784</u>
	<u>9.674.462</u>	<u>8.652.948</u>
 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen kendte.		
 9. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen kendte.		