

Dan-Capital A/S
Sønderskovvej 27, 7100 Vejle

CVR-nr. 25 34 76 68

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021

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 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30. juni 2021

Direktion

Claus Nicolaj Svender

Bestyrelse

Frank Andersen

Jens Brigsted

Claus Nicolaj Svender

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Dan-Capital A/S

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Dan-Capital A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi modificerer konklusionen, idet vi ikke har modtaget et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for indregning og måling af kapitalandele i associerede virksomheder samt andre værdipapirer og kapitalandele under finansielle anlægsaktiver i den associerede virksomhed Dansk Ejendomsopsparring A/S. Vi har i Dansk Ejendomsopsparring A/S modtaget ekstern dokumentation på 32,43 % af den indregnede værdi. De resterende 67,57 % er indregnet til værdien pr. 31. december 2019.

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 med forbehold.

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 noteplysningerne, 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. juni 2021

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor
mne32205

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 2020 indregnet til 17.445 t.kr., fordelt med 11.030 t.kr. på den direkte ejerandel og 6.415 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

Årets bruttofortjeneste udgør 469 t.kr. mod 449 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 502 t.kr. mod 638 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne aktier udgør 800,80 stk. a 1.000 kr., hvilket svarer til 10 % af virksomhedskapitalen.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder omsætning på gældsbreve og eksterne omkostninger.

Omsætning på gældsbreve indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til bestyrelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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.

For væsentlige aktiver og forpligtelser der er indregnet i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser men ikke findes i moderselskabet er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Gældsbreve og værdipapirer, der er indregnet under varebeholdninger, måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egne kapitalandele

Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	469.385	449.446
2 Personaleomkostninger	-75.000	-75.000
Driftsresultat	394.385	374.446
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	210.924	356.427
Andre finansielle indtægter	2	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	-21.070	-12.519
Resultat før skat	584.241	718.354
Skat af årets resultat	-82.126	-80.080
Årets resultat	502.115	638.274
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	23.424	356.427
Udbytte for regnskabsåret	500.000	1.000.000
Disponeret fra overført resultat	-21.309	-718.153
Disponeret i alt	502.115	638.274

Balance 31. december

Aktiver		2020	2019
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	17.445.470	17.422.046
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>17.445.470</u>	<u>17.422.046</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>17.445.470</u>	<u>17.422.046</u>
Omsætningsaktiver			
	Gældsbreve og værdipapirer	6.857.038	7.832.277
	Varebeholdninger i alt	<u>6.857.038</u>	<u>7.832.277</u>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.108.783	3.108.783
	Tilgodehavende selskabsskat	7.874	3.920
	Andre tilgodehavender	48.525	47.979
	Tilgodehavender i alt	<u>3.165.182</u>	<u>3.160.682</u>
	Likvide beholdninger	3.081.932	2.453.321
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.104.152</u>	<u>13.446.280</u>
	Aktiver i alt	<u>30.549.622</u>	<u>30.868.326</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Selskabskapital	8.000.000	8.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.336.095	14.312.671
Overført resultat	7.582.557	7.503.766
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	1.000.000
Egenkapital i alt	30.418.652	30.816.437
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.889	51.889
Gæld til associerede virksomheder	4.450	0
Anden gæld	74.631	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	130.970	51.889
Gældsforpligtelser i alt	130.970	51.889
Passiver i alt	30.549.622	30.868.326

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	8.000.000	13.773.502	8.221.919	0	29.995.421
Resultatandel	0	356.427	-718.153	1.000.000	638.274
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	182.742	0	0	182.742
Egenkapital 1. januar 2020	8.000.000	14.312.671	7.503.766	1.000.000	30.816.437
Udloddet udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Resultatandel	0	23.424	-21.309	500.000	502.115
Udbytte af egne kapitalandele	0	0	100.100	0	100.100
	8.000.000	14.336.095	7.582.557	500.000	30.418.652

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 2020 indregnet til 17.445 t.kr., fordelt med 11.030 t.kr. på den direkte ejerandel og 6.415 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.

	<u>2020</u>	<u>2019</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>21.070</u>	<u>12.519</u>
	<u>21.070</u>	<u>12.519</u>

Noter

	31/12 2020	31/12 2019
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	14.312.671	13.773.502
Årets resultat	210.924	356.427
Udbytte	-187.500	0
Andre reguleringer vedr. kapitalandele	0	182.742
Opskrivninger 31. december	14.336.095	14.312.671
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.445.470	17.422.046

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Dan- Capital A/S
InvestorFinans A/S, Vejle	37,5 %	17.107.148	242.038	6.415.180
Dansk Ejendomsopsparring A/S, Vejle	40 %	27.575.728	300.400	11.030.290
		44.682.876	542.438	17.445.470

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen kendte.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen kendte.