

Pantebrevsselskabet Alternativ Finans A/S

Vestergade 1, 1., 8600 Silkeborg

CVR-nr. 17 88 88 03

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2016.



Benny Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Pantebrevsselskabet Alternativ Finans 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 13. april 2016

Direktion



Benny Pedersen

Bestyrelse



Henrik Lyhne
Formand



Palle Hess Beck



Benny Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Pantebrevsselskabet Alternativ Finans A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pantebrevsselskabet Alternativ Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Bording, den 13. april 2016

One Revision

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64



Kuno Hesel
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Pantebrevsselskabet Alternativ Finans A/S Vestergade 1, 1. 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 17 88 88 03
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 22. regnskabsår
Bestyrelse	Henrik Lyhne, Formand Palle Hess Beck Benny Pedersen
Direktion	Benny Pedersen
Revision	One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Roskildevej 17 7441 Bording
Modervirksomhed	Nordbjerggaard Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i administration af lånekontrakter, investering i gælds- og pantebreve samt udlånsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.433.459 mod 4.073.214 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.268.281 mod 1.646.759 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pantebrevsselskabet Alternativ Finans A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Varebeholdninger

Pantebreve samt ejendomme til videresalg indregnes til kostpris med fradrag af eventuel nedskrivning til realisationsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	4.433.459	4.073.214
1 Personaleomkostninger	-2.507.093	-1.714.543
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.618	-6.696
Driftsresultat	1.897.748	2.351.975
Andre finansielle indtægter	0	22.758
2 Øvrige finansielle omkostninger	-214.881	-173.059
Resultat før skat	1.682.867	2.201.674
Skat af årets resultat	-414.586	-554.915
Årets resultat	1.268.281	1.646.759
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.028.315	0
Overføres til overført resultat	239.966	1.646.759
Disponeret i alt	1.268.281	1.646.759

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2015	2014
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	357.772	42.565
Materielle anlægsaktiver i alt	357.772	42.565
Anlægsaktiver i alt	357.772	42.565
Omsætningsaktiver		
Pantebreve til videresalg	7.866.607	953.615
Ejendomme til videresalg	199.987	0
Varebeholdninger i alt	8.066.594	953.615
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	38	0
Udskudte skatteaktiver	0	10.257
Tilgodehavende selskabsskat	0	49.828
Andre tilgodehavender	774.335	321.424
Periodeafgrænsningsposter	144.245	13.669
Tilgodehavender i alt	918.618	395.178
Likvide beholdninger	10.620	699.964
Omsætningsaktiver i alt	8.995.832	2.048.757
Aktiver i alt	9.353.604	2.091.322

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	600.000	600.000
4 Overført resultat	0	-239.967
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.028.315	0
Egenkapital i alt	<u>1.628.315</u>	<u>360.033</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	8.048	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>8.048</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	4.580.957	945.214
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.722.953	85.851
Gæld til associerede virksomheder	0	109.617
Selskabsskat	394.281	0
Anden gæld	1.019.050	590.607
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.717.241</u>	<u>1.731.289</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.717.241</u>	<u>1.731.289</u>
Passiver i alt	<u>9.353.604</u>	<u>2.091.322</u>
6 Eventualposter		
7 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	2.048.495	1.277.855
Pensioner	262.679	227.424
Andre omkostninger til social sikring	32.042	29.812
Personalemkostninger i øvrigt	163.877	179.452
	<u>2.507.093</u>	<u>1.714.543</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	214.881	173.059
	<u>214.881</u>	<u>173.059</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	600.000	600.000
	<u>600.000</u>	<u>600.000</u>
Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.		
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-239.966	-1.886.726
Årets overførte overskud eller underskud	239.966	1.646.759
	<u>0</u>	<u>-239.967</u>
5. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	1.028.315	0
	<u>1.028.315</u>	<u>0</u>

Noter

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en huslejekontrakt med en årlig husleje på 98 tkr. Lejemålet er uopsigeligt fra lejers side indtil 1. februar 2015 og fra udlejers side indtil 1. februar 2018. Herefter kan lejekontrakten for begge parter vedkommende opsiges med 6 måneders varsel.

7. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Nordbjerggaard Holding ApS, Funder Skovvej 4, 8600 Silkeborg