



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**DANSK PANTEBREVSGARANTI APS**  
**HOSTRUPSGADE 20, 2. SAL, 8600 SILKEBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**  
**13. REGNSKABSÅR**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2016**

---

**Torben Jensen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11
Noter.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Dansk Pantebrevsgaranti ApS Hostrupsgade 20, 2. sal 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 26 67 69 75 Stiftet: 1. juli 2002 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Torben Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Borgergade 36 8600 Silkeborg
<b>Advokat</b>	Prolex Advokaterne Christian 8.s Vej 2B 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Dansk Pantebrevsgaranti ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23. maj 2016

Direktion

---

Torben Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Dansk Pantebrevsgaranti ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Pantebrevsgaranti ApS 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### **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.

#### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt mere end halvdelen af sin anpartskapital, hvorefter selskabets ledelse skal stille forslag om eventuelle foranstaltninger i den anledning. Vi henviser i den forbindelse til omtale i ledelsesberetningens afsnit "Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold" og noten "Usikkerhed ved going concern", hvori selskabets ledelse begrundet forventningerne til retablering af selskabskapitalen, herunder dets valg af regnskabsprincip om "fortsat drift".

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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.

Silkeborg, den 23. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i garantistillelse på pantebreve i fast ejendom, formidlingsaktiviteter samt handel med og investering i pantebreve og øvrige værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for meget tilfredsstillende.

Det realiserede resultat kan henføres til forøget driftsaktivitet i selskabet.

Årets resultat og egenkapital for datterselskabet, DPG Finans A/S under frivillig likvidation er i nærværende årsrapport indregnet og målt med resultatet for perioden 1. januar 2015 - 15. maj 2016 og indre værdi pr. 15. maj 2016.

Grundet uvæsentlighed, som følge af manglende aktivitet, er indregning af resultat og egenkapitalpåvirkning for perioden efter moderselskabets årsafslutningstidspunkt således indarbejdet i nærværende årsrapport.

Selskabets ejerkreds har afgivet støtteerklæring til sikring af dækning af afviklingsforpligtelse på banklån 725 tkr.

Banklånet, der er etableret i 2014 til dækning af garantiforpligtelse, er jf. afviklingsaftale nedbragt med 189 tkr. i regnskabsåret. Lånet afvikles rentefrit, og restløbetiden udgør 3,8 år ultimo 2015.

Selskabet har tabt sin kapital, hvorfor selskabets ledelse skal stille forslag om eventuelle foranstaltninger til reetablering heraf. Med forventning om et fortsat positivt likviditets- og resultatbidrag fra selskabets driftsaktiviteter, er det ledelsens opfattelse, at kapitalen kan reetableres indenfor 1-2 år.

For 2016 forventes et positivt resultat.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

På ekstraordinær generalforsamling afholdt den 12. februar 2016 i datterselskabet DPG Finans A/S blev det besluttet at lade selskabet træde i solvent likvidation. I forlængelse af afsluttende generalforsamling i maj 2016 udloddes datterselskabets egenkapital til moderselskabet.

Der er ikke herudover efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dansk Pantebrevsgaranti ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter formidlingshonorarer m.m. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen ved levering af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

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

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gælds- og pantebreve og værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter pante- og gældsbreve, der måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til handelsværdien.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-15.071</b>	<b>232</b>
Personaleomkostninger.....	1	-174.375	0
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>-189.446</b>	<b>232</b>
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		3.402	-16
Andre finansielle indtægter.....	2	873.586	760
Andre finansielle omkostninger.....		-4.968	-1
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>682.574</b>	<b>975</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>682.574</b>	<b>975</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		3.402	-16
Overført resultat.....		679.172	991
<b>I ALT.....</b>		<b>682.574</b>	<b>975</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		530.010	527
Finansielle anlægsaktiver.....	3	530.010	527
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>530.010</b>	<b>527</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		139.824	144
Udskudt skatteaktiv.....	5	0	0
Andre tilgodehavender.....		80.879	0
Tilgodehavender.....		220.703	144
Pante- og gældsbeholdning.....		63.747	0
Værdipapirer.....		63.747	0
Likvider.....		402.843	22
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>687.293</b>	<b>166</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.217.303</b>	<b>693</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		30.009	27
Overført overskud.....		-1.149.970	-1.829
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>-994.961</b>	<b>-1.677</b>
Banklån.....		535.500	725
Gældsbrief, KKS Højbjerg Invest ApS.....		126.875	127
Gældsbrief, Fair Finans A/S.....		1.175.000	1.250
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.837.375	2.102
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	264.000	189
Anden gæld.....		110.889	79
Kortfristede gældsforpligtelser.....		374.889	268
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.212.264</b>	<b>2.370</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.217.303</b>	<b>693</b>
Eventualposter mv.....	7		
Ejerforhold.....	8		
Usikkerhed ved going concern.....	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	174.375	0	
	<b>174.375</b>	<b>0</b>	
 <b>Andre finansielle indtægter</b>			 <b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	8.483	5	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	865.103	755	
	<b>873.586</b>	<b>760</b>	
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		<b>Kapitalandele i dattervirksom- heder</b>	
Kostpris 1. januar 2015.....		500.000	
Kostpris 31. december 2015.....		<b>500.000</b>	
 Opskrivninger 1. januar 2015.....		26.608	
Årets opskrivninger .....		3.402	
Opskrivninger 31. december 2015.....		<b>30.010</b>	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		<b>530.010</b>	
 <b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>			
<b>Navn og hjemsted</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Stemme- og ejerandel</b>
DPG Finans A/S under frivillig likvidation, Greve*.....	530.010	3.403	100 %

\*Årets resultat omfatter 16 ½ måned og egenkapitalen er pr. 15. maj 2016.

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>4</b>

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	26.607	-1.829.142	-1.677.535
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.402	679.172	682.574
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>30.009</b>	<b>-1.149.970</b>	<b>-994.961</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

<b>Udskudt skatteaktiv</b>					<b>5</b>
----------------------------	--	--	--	--	----------

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Skattemæssigt underskud.....	0	4.296.962	-4.296.962
	<b>0</b>	<b>4.296.962</b>	<b>-4.296.962</b>
Udskudt skatteaktiv (22%).....			<b>945.000</b>
Nedskrivning, grundet lang udnyttelsestid.....			<b>-945.000</b>

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Banklån.....	913.500	724.500	189.000	0	
Gældsbrief, KKS Højbjerg					
Invest ApS.....	126.875	126.875	0	0	
Gældsbrief, Fair Finans A/S.....	1.250.000	1.250.000	75.000	0	
	<b>2.290.375</b>	<b>2.101.375</b>	<b>264.000</b>	<b>0</b>	

<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
---------------------------	--	--	--	--	----------

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskabet i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 kr. pr. balancedagen.

**NOTER****Note****Ejerforhold****8**

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets særlige anpartshaverfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

Torben Jensen Holding ApS  
Hostrupsgade 20, 8600 Silkeborg

Pantebrevsselskabet Fair Finans A/S  
Søndergade 2C, 1., 8000 Århus C

**Usikkerhed ved going concern****9**

Selskabet har tabt sin kapital, hvorfor selskabets ledelse skal stille forslag om eventuelle foranstaltninger til reetablering heraf. Med forventning om et fortsat positivt likviditets- og resultatbidrag fra selskabets driftsaktiviteter, er det ledelsens opfattelse, at kapitalen kan reetableres indenfor 1-2 år.

Selskabets ejerkreds har afgivet støtteerklæring til sikring af dækning af afviklingsforpligtelse overfor gældsforpligtelsen på 725 tkr.

For 2016 forventes et positivt resultat.