



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
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2018

Torben Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Torben Jensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Spar Nord Borgergade 36 8600 Silkeborg
Advokat	Prolex Advokaterne Christian 8.s Vej 2B 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 29. maj 2018

Direktion:

Torben Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Dansk Pantebrevsgaranti ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Pantebrevsgaranti ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med det indregnede tilgodehavende hos associeret virksomhed på 435 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

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 regnskabsbrugerne 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Silkeborg, den 29. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27705

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er under selskabets omsætningsaktiver indregnet et tilgodehavende hos det associerede selskab Finansieringskompagniet A/S på 435 tkr. Værdien af tilgodehavendet afhænger af positive driftsresultater, herunder igangsætning af nye aktiviteter i samme selskab. Det er ledelsens forventning, at mellemregningen er indfriet i løbet af 1-2 år. Som følge af foranstående er der tilknyttet usikkerhed ved måling af aktivet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Det realiserede resultat kan henføres til en begrænset driftsaktivitet i regnskabsåret.

Selskabets ejerkreds har afgivet støtteerklæring til sikring af dækning af afviklingsforpligtelse på banklån på 347 tkr., heraf 189 tkr. i 2018.

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 1,8 år ultimo 2017.

Selskabets tilgodehavende hos det associerede selskab Finansieringskompagniet A/S er nedbragt med 281 tkr. i regnskabsåret og udgør 435 tkr. ultimo 2017. Tilgodehavendet forventes indfriet i løbet af 1-2 år.

Selskabet har tabt sin kapital, hvorfor selskabets ledelse skal stille forslag om eventuelle foranstaltninger til reetablering heraf. Med forventning om forøget driftsaktivitet i selskabet, er det ledelsens opfattelse, at kapitalen kan reetableres indenfor 1-2 år.

For 2018 forventes et positivt resultat.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOTAB.....		-28.074	-37.933
Personaleomkostninger.....	1	-132.294	-118.093
DRIFTSRESULTAT		-160.368	-156.026
Andre finansielle indtægter.....		66.955	172.205
Andre finansielle omkostninger.....	2	-5.158	-34.627
RESULTAT FØR SKAT.....		-98.571	-18.448
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-98.571	-18.448
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-98.571	-18.448
I ALT.....		-98.571	-18.448

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1	1
Finansielle anlægsaktiver.....	3	1	1
ANLÆGSAKTIVER.....		1	1
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		435.049	716.316
Andre tilgodehavender.....		3.663	10.060
Periodeafgrænsningsposter.....		5.594	5.594
Tilgodehavender.....		444.306	731.970
Pante- og gældsbeholdning.....		26.099	167.287
Værdipapirer.....		26.099	167.287
Likvider.....		109.147	18.083
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		579.552	917.340
AKTIVER.....		579.553	917.341
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-1.236.980	-1.138.409
EGENKAPITAL.....	4	-1.111.980	-1.013.409
Banklån.....		157.500	346.510
Gældsbrief, KKS Højbjerg Invest ApS.....		126.875	126.875
Gældsbrief, Fair Finans A/S.....		1.175.000	1.175.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.459.375	1.648.385
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	189.000	189.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.500	23.499
Anden gæld.....		19.658	69.866
Kortfristede gældsforpligtelser.....		232.158	282.365
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.691.533	1.930.750
PASSIVER.....		579.553	917.341
Eventualposter mv.	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	130.821	116.796	
Pensioner.....	1.136	1.136	
Andre omkostninger til social sikring.....	337	161	
	132.294	118.093	
 Andre finansielle omkostninger			 2
Rente, mellemregning tilknyttet virksomhed.....	5.158	9.608	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	0	25.019	
	5.158	34.627	
 Finansielle anlægsaktiver			 3
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2017.....		1	
Kostpris 31. december 2017.....		1	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		1	
 Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Finansieringskompagniet A/S, Greve.....	-18.521.896	-52.333	50 %
 Hovedtallene fra associeret virksomhed er pr. 30. april 2017, der er selskabets seneste aflagte årsrapport.			
 Egenkapital			 4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	-1.138.409	-1.013.409
Forslag til årets resultatdisponering.....		-98.571	-98.571
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	-1.236.980	-1.111.980

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2017	31/12 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Banklån.....	535.510	346.500	189.000	0	
Gældsbrief, KKS Højbjerg Invest ApS.....	126.875	126.875	0	0	
Gældsbrief, Fair Finans A/S.....	1.175.000	1.175.000	0	0	
	1.837.385	1.648.375	189.000	0	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualaktiver					
Udskudt skatteaktiv på 971 tkr. er ikke aktiveret i balancen, grundet forventet lang udnyttelsestid.					
 Usikkerhed ved going concern					 7
Selskabet har tabt sin kapital, hvorfor selskabets ledelse skal stille forslag om eventuelle foranstaltninger til reetablering heraf. Med forventning om forøget driftsaktivitet i selskabet, er det ledelsens opfattelse, at kapitalen kan reetableres indenfor 1-2 år.					
Selskabets ejerkreds har afgivet støtteerklæring til sikring af dækning af afviklingsforpligtelse på banklån på 347 tkr., heraf 189 tkr. i 2018.					
For 2018 forventes et positivt resultat.					
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					 8
Der er under selskabets omsætningsaktiver indregnet et tilgodehavende hos det associerede selskab Finansieringskompagniet A/S på 435 tkr. Værdien af tilgodehavendet afhænger af positive driftsresultater, herunder igangsætning af nye aktiviteter i samme selskab. Det er ledelsens forventning, at mellemregningen er indfriet i løbet af 1-2 år. Som følge af foranstående er der tilknyttet usikkerhed ved måling af aktivet.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dansk Pantebrevsgaranti ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen 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.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

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 lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 nominel værdi.