



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, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. juli 2023

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 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Dansk Pantebrevsgaranti ApS Hostrupsgade 20 8600 Silkeborg |
| | CVR-nr.: 26 67 69 75 Stiftet: 1. juli 2002 Kommune: 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 | KASUS Advokater Torvet 1A 8600 Silkeborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 3. juli 2023

Direktion:

Torben Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Dansk Pantebrevsgaranti ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Dansk Pantebrevsgaranti ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 måling af det indregnede tilgodehavende hos associeret virksomhed på 445 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder ligeledes opmærksomheden på samme note, "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med måling af det indregnede skatteaktiv på 250 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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.

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 3. juli 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Wulff Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27705

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består primært i investering i pantebreve og øvrige værdipapirer og sekundært i garantistillelse på pantebreve i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er under selskabets omsætningsaktiver indregnet et tilgodehavende hos det associerede selskab, Finansieringskompagniet A/S, på 445 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.

Ledelsen har på baggrund af forventninger til fremtiden valgt at indregne et udskudt skatteaktiv på 250 tkr., svarende til skatten af den forventede indtjening for de kommende 3-5 år. Værdien af det udskudte skatteaktiv afhænger af fremtidige begivenheder, herunder realisering af ledelsens fremtidsforventninger om fastholdelse af driftsindtægter. På denne baggrund er der tilknyttet usikkerhed ved måling af det udskudte skatteaktiv.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Værdiskabelsen i porteføljen i året modsvares af omkostningsbasen. Porteføljen er uændret i forhold til 2021.

Primo 2023 har selskabet tilkøbt en gældsbrevsportefølje og yderligere investeringer forventes i 2. halvår 2023. Såvel eksisterende som nye porteføljer forventes at øge indtjeningsniveauet væsentligt i de kommende år.

For 2023 forventes et positivt resultat jf. ovenstående.

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 | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|-----------------|-----------------|
| BRUTTOTAB | | -89.857 | -51.051 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -122.527 | -121.916 |
| DRIFTSRESULTAT | | -212.384 | -172.967 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 187.824 | 125.442 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -8.996 | -1.383 |
| RESULTAT FØR SKAT | | -33.556 | -48.908 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | 7.382 | 10.760 |
| ÅRETS RESULTAT | | -26.174 | -38.148 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | -26.174 | -38.148 |
| I ALT | | -26.174 | -38.148 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Kapitalandele i associerede virksomheder..... | | 1 | 1 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 4 | 1 | 1 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 1 | 1 |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder..... | 5 | 444.507 | 423.340 |
| Udskudt skatteaktiv..... | | 250.000 | 250.000 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 7.382 | 10.760 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 5.594 | 5.594 |
| Tilgodehavender..... | 6 | 707.483 | 689.694 |
| Pante- og gældsbeholdning..... | 7 | 759.899 | 597.511 |
| Værdipapirer..... | | 759.899 | 597.511 |
| Likvider..... | | 11.519 | 12.338 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.478.901 | 1.299.543 |
| AKTIVER..... | | 1.478.902 | 1.299.544 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført overskud..... | | 1.030.225 | 1.056.399 |
| EGENKAPITAL..... | | 1.155.225 | 1.181.399 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 30.000 | 23.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 289.020 | 85.895 |
| Anden gæld..... | | 4.657 | 9.250 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 323.677 | 118.145 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 323.677 | 118.145 |
| PASSIVER..... | | 1.478.902 | 1.299.544 |
| Eventualposter mv. | 8 | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 9 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
|---|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 125.000 | 1.056.399 | 1.181.399 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -26.174 | -26.174 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 125.000 | 1.030.225 | 1.155.225 |

NOTER

| | 2022 kr. | 2021 kr. | Note |
|---|----------------|--|-----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |
| Løn og gager..... | 120.821 | 120.421 | |
| Pensioner..... | 1.136 | 1.136 | |
| Andre omkostninger til social sikring..... | 570 | 359 | |
| | 122.527 | 121.916 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 8.884 | 895 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 112 | 488 | |
| | 8.996 | 1.383 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -7.382 | -10.760 | |
| | -7.382 | -10.760 | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Kapitalandele i associerede virksomheder | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | | 0 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | | 0 | |
| Værdireguleringer 1. januar 2022..... | | 1 | |
| Værdireguleringer 31. december 2022..... | | 1 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022..... | | 1 | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.) | | | |
| Navn og hjemsted | Egenkapital | Årets resultat | Ejerandel |
| Finansieringskompagniet A/S, | -14.056.231 | -41.621 | 25 % |
| Hovedtallene fra associeret virksomhed er pr. 30. april 2022, der er selskabets seneste aflagte årsrapport. | | | |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder | | | 5 |
| Der er overfor debitor afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor debtors øvrige kreditorer, der ikke udgør ansvarlig lånekapital. Øvrige kreditorer udgjorde pr. 30. april 2022 18 tkr. | | | |

NOTER

| | 2022 kr. | 2021 kr. | Note |
|---|----------------|----------------|------|
| Tilgodehavender med forfald senere end et år | | | |
| Udskudt skatteaktiv..... | 250.000 | 250.000 | 6 |
| | 250.000 | 250.000 | |

Pante- og gældsbeholdning 7
 Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

| | Pante- og gældsbreve |
|---|-------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022..... | 759.899 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 164.899 |

Eventualposter mv. 8
 Udskudt skatteaktiv på i alt 512 tkr. er alene aktiveret i balancen med 250 tkr., grundet usikkerhed som følge af forventet lang udnyttelsestid.

Hæftelse i sambeskatningen
 Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Torben Jensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling 9
 Der er under selskabets omsætningsaktiver indregnet et tilgodehavende hos det associerede selskab, Finansieringskompagniet A/S, på 445 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.

Ledelsen har på baggrund af forventninger til fremtiden valgt at indregne et udskudt skatteaktiv på 250 tkr., svarende til skatten af den forventede indtjening for de kommende 3-5 år. Værdien af det udskudte skatteaktiv afhænger af fremtidige begivenheder, herunder realisering af ledelsens fremtidsforventninger om fastholdelse af driftsindtægter. På denne baggrund er der tilknyttet usikkerhed ved måling af det udskudte skatteaktiv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Dansk Pantebrevsgaranti ApS for 2022 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.

Indtægter af kapitalandele i

Udbytte fra associerede virksomheder indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 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.

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 nettosalgpris 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer

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

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.