

Reel Finans Pantebrevsselskab A/S

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den _____ 20 ____

dirigent

Per Henrik Lings Allé 4, 5. sal
2100 København Ø
CVR-nr. 36 49 35 93

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Reel Finans Pantebrevsselskab A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2017

Direktion:

Rasmus Bundgaard

Bestyrelse:

Frederik Rovsing
(formand)

Jan Øland

Søren Scheibye

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Reel Finans Pantebrevsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Reel Finans Pantebrevsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 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 virksomheden 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.

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 for 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 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.
- 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

København, den 28. april 2017

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Niels Vendelbo
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Reel Finans Pantebrevsselskab A/S
Per Henrik Lings Allé 4, 5. sal
2900 Hellerup

CVR-nr.: 36 49 35 93
Stiftet: 6. januar 2015
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Frederik Rovsing (formand)
Jan Øland
Søren Scheibye

Direktion

Rasmus Bundgaard, adm. direktør

Ejerforhold

Reel Finans Pantebrevsselskab A/S indgår i koncernregnskabet for Euroinvestor.com A/S.
Koncernregnskabet kan rekvireres ved kontakt til selskabet eller via www.euroinvestor.dk.

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dampfærgevej 28
2100 København Ø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 28. april 2017 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens aktiviteter

Reel Finans Pantebrevsselskab A/S driver låneportalen UdenomBanken.dk, der formidler alternativ finansiering af fast ejendom samt forbrugslån m.v. til låneportalens brugere.

Økonomiske forhold

Årets resultat i 2016 udgjorde 10.848 tkr., og ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Resultatopgørelse

	Note	2016 tkr.	2015 tkr.
Bruttofortjeneste		17.463	2.784
Personaleomkostninger	2	-4.955	-1.413
Af- og nedskrivninger		-12	-152
Driftsresultat		12.496	1.219
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder		0	-125
Finansielle indtægter	3	4.331	698
Finansielle omkostninger	4	-2.569	-588
Resultat før skat		14.277	1.204
Skat af årets resultat	5	-3.429	-305
Årets resultat		10.848	899
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.848	899
		10.848	899

Balance

	Note	2016 <u>tkr.</u>	2015 <u>tkr.</u>
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	35	21
		<u>35</u>	<u>21</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer		56.230	16.339
		<u>56.230</u>	<u>16.339</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>56.265</u>	<u>16.360</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		340	30
Periodeafgrænsningsposter		236	19
		<u>576</u>	<u>49</u>
Likvide beholdninger		<u>144</u>	<u>3.781</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>720</u>	<u>3.830</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>56.985</u></u>	<u><u>20.190</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Balance

	Note	2016	2015
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital	7	500	500
Overført resultat		11.064	899
Egenkapital i alt		11.564	1.399
Langfristet forpligtelser			
Udskudt skat		2	1
Hensatte forpligtelser i alt		2	1
Gældsforpligtelser			
Gæld til pengeinstitutter		17.933	8.773
Gæld, tilknyttede virksomheder		4.387	7.500
Selskabsskat		4.073	304
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.000	1.500
Anden gæld		2.027	712
		45.420	18.789
Gældsforpligtelser i alt		45.422	18.790
PASSIVER I ALT		56.986	20.189

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2015	500	0	500
Overført via resultatdisponering	0	899	899
Saldo 1. januar 2016	500	899	1.399
Regulering af skat	0	-683	-683
Overført via resultatdisponering	0	10.848	10.848
Saldo 31. december 2016	500	11.064	11.564

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Reel Finans Pantebrevsselskab A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har givet følgende ændringer til indregning og måling:

- Fremover skal restværdien på immaterielle og materielle aktiver revurderes løbende. I overensstemmelse med overgangsreglerne til loven foretages en eventuel regulering af restværdier med fremadrettet virkning som et regnskabsmæssigt skøn uden tilpasning af sammenligningstal og uden effekt på egenkapitalen.

Ændringerne har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af finansielle produkter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Omsætning inkluderer bl.a. dagsværdiregulering af andre værdipapirer, der består af videreformidlet pantebreve. Dagsværdi baseres på indgåede videreformidlingsaftalerne, der er indgået på tidspunktet for udstedelse af pantebrevene.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør nettoomsætningen fratrukket produktionsomkostninger og udviklingsomkostninger. Produktionsomkostninger og udviklingsomkostninger omfatter køb af data samt afskrivning af aktiverede udviklingsomkostninger og navnerettigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler 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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Reel Finans Pantebrevsselskab A/S indgår i en sambeskatningsordning med moderselskabet Euroinvestor.com A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem Reel Finans Pantebrevsselskab A/S og Euroinvestor.com A/S i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i aconto skatteordningen.

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring i udskudt skat, indregnes i årets resultat, anden totalindkomst eller direkte i egenkapitalen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

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 afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets 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. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedspostition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associeret virksomhed 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis "Skyldig selskabsskat" og "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

Noter

2 Personaleomkostninger

	2016	2015
Løn og gager	3.583	1.305
Pensioner	84	12
Omkostninger til social sikring	48	2
Andre personaleomkostninger	1.240	94
	<u>4.955</u>	<u>1.413</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>7</u>	<u>4</u>

3 Finansielle indtægter

Renter, pantebreve	4.331	698
	<u>4.331</u>	<u>698</u>

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, pantebreve	56	146
Ikke fradragsberettigede renter	5	0
Renter, kreditinstitutter mv.	2.508	442
	<u>2.569</u>	<u>588</u>

5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	3.428	304
Årets regulering af udskudt skat	1	1
	<u>3.429</u>	<u>305</u>

6 Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar 2016	21	0
Tilgang	26	21
Kostpris 31. december 2016	<u>47</u>	<u>21</u>
Afskrivninger 1. januar 2016	0	0
Årets afskrivninger	12	0
Afskrivninger 31. december 2016	<u>12</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>35</u>	<u>21</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2016

7 Egenkapital

Anpartskapitalen består af 500 anparter a 1.000 kr. pr. stk. Ingen anparter er tillagt særlige stemmerettigheder.

8 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Reel Finans Pantebrevsselskab A/S fungerer som komplementar i Reel Invest I P/S og hæfter derfor ubegrænset for alle partnerselskabets forpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med Euroinvestor.com A/S, og hæfter derfor ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Euroinvestor.com A/S, CVR-nr. 25 07 87 80. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb end indregnet i balancen pr. 31. december 2016.