

Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S

Årsrapport 2017

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

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017	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 2017 for Reel Finans Ejendomscreditselskab 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2018

Direktion:

Brian Thygesen Trane

Bestyrelse:

Frederik Rovsing
(formand)

Jan Øland

Søren Scheibye

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Reel Finans Ejendomscreditselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Reel Finans Ejendomscreditselskab A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 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 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.

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,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 23. maj 2018

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Niels Vendelbo
statsaut. revisor
MNE-nr. 34532

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Reel Finans Ejendomscreditselskab 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

Brian Thygesen Trane, adm. direktør

Ejerforhold

Reel Finans Ejendomscreditselskab 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 23. maj 2018 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Virksomhedens aktiviteter

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

Økonomiske forhold

Årets resultat udgjorde 3.523 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 2017

Resultatopgørelse

	Note	2017	2016
		tkr.	tkr.
Bruttofortjeneste		11.951	20.232
Personaleomkostninger	2	-6.956	-4.955
Af- og nedskrivninger		-12	-12
Driftsresultat		4.983	15.265
Finansielle indtægter	3	32	0
Finansielle omkostninger	4	-480	-988
Resultat før skat		4.535	14.277
Skat af årets resultat	5	-1.012	-3.429
Årets resultat		<u>3.523</u>	<u>10.848</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.523</u>	<u>10.848</u>
		<u>3.523</u>	<u>10.848</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Balance

	Note	2017	2016
		tkr.	tkr.
AKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	23	35
		23	35
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer		47.454	56.230
		47.454	56.230
Anlægsaktiver i alt			
		47.477	56.265
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		510	340
Periodeafgrænsningsposter		64	236
		574	576
Likvide beholdninger			
		422	144
Omsætningsaktiver i alt			
		996	720
AKTIVER I ALT			
		48.473	56.985

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

	Note	2017	2016
		tkr.	tkr.
PASSIVER			
Egenkapital	7		
Aktiekapital		500	500
Overført resultat		15.233	11.064
Egenkapital i alt		15.733	11.564
Langfristet forpligtelser			
Udskudt skat		1	2
Hensatte forpligtelser i alt		1	2
Gældsforpligtelser			
Gæld til pengeinstitutter		23.246	17.933
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.081	4.387
Selskabsskat		0	4.073
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	17.000
Anden gæld		1.412	2.026
		32.739	45.419
Gældsforpligtelser i alt		32.739	45.421
PASSIVER I ALT		48.473	56.985
Anvendt regnskabspraksis	1		
Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Egenkapitalopgørelse

tkr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. januar 2016	500	899	1.399
Regulering af skat	0	-683	-683
Overført via resultatdisponering	0	10.848	10.848
Saldo 1. januar 2017	500	11.064	11.564
Regulering primo	0	646	646
Overført via resultatdisponering	0	3.523	3.523
Saldo 31. december 2017	500	15.233	15.733

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Reel Finans Ejendomscreditselskab A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er herudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger i forbindelse med formidling af boliglån indregnes som en del af nettoomsætningen og ikke længere som en del af finansielle indtægter og omkostninger.

Sammenligningstallene for 2016 er tilrettet ovenstående forhold.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risiko-overgang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttoresultat

Bruttoresultatet udgør nettoomsætningen fratrukket Andre eksterne omkostninger.

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 2017

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 Ejendomscreditselskab A/S indgår i en sambeskatningsordning med moderselskabet Euroinvestor.com A/S. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem Reel Finans Ejendomscreditselskab 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 2017

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

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 markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

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 acontoskatte.

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 nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

2	Personaleomkostninger	2017	2016
	Løn og gager	5.736	3.583
	Pensioner	263	84
	Omkostninger til social sikring	107	48
	Andre personaleomkostninger	850	1.240
		<u>6.956</u>	<u>4.955</u>
	Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	12	7
3	Finansielle indtægter		
	Renter, debitorer mv.	32	0
		<u>32</u>	<u>0</u>
4	Finansielle omkostninger		
	Ikke fradragsberettigede renter	0	5
	Renter, kreditinstitutter mv.	480	983
		<u>480</u>	<u>988</u>
5	Skat af årets resultat		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.013	3.428
	Årets regulering af udskudt skat	-1	1
		<u>1.012</u>	<u>3.429</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december 2017

6 Materielle anlægsaktiver

	2017	2016
Kostpris 1. januar	47	21
Tilgang	0	26
Kostpris 31. december	47	47
Afskrivninger 1. januar	12	0
Årets afskrivninger	12	12
Afskrivninger 31. december	24	12
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23	35

7 Egenkapital

Anpartskapitalen består af 500 anparter a 1.000 kr. pr. stk. Ingen anparter er tillagt særlige stemmerettigheder. Anpartskapitalen er ikke blevet ændret siden selskabets etablering.

8 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Reel Finans Ejendomscreditselskab A/S fungerer som komplementar i Reel Invest I P/S og hæfter derfor ubegrænset for alle partnerselskabets forpligtelser, der pr. 31. december 2017 udgjorde 689 tkr. (2016: 3.190 tkr.).

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 2017.