



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**REEL FINANS PANTEBREVSELSKAB A/S**  
**BREDGADE 23A, 2, 1260 KØBENHAVN K**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. april 2016

---

Frederik Roving

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 6. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Reel Finans Pantebrevsselskab A/S Bredgade 23A, 2 1260 København K
	CVR-nr.: 36 49 35 93 Stiftet: 6. januar 2015 Hjemsted: København Regnskabsår: 6. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Frederik Rovsing, Formand Jan Øland Søren Scheibye
<b>Direktion</b>	Rasmus Bundgaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Strandvejen 104A 2900 Hellerup  Saxo Privatbank Philip Heymans Alle 15 2900 Hellerup

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 6. januar - 31. december 2015 for Reel Finans Pantebrevsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 6. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2016

Direktion

---

Rasmus Bundgaard

Bestyrelse

---

Frederik Rovsing  
Formand

---

Jan Øland

---

Søren Scheibye

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Reel Finans Pantebrevsselskab A/S*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Reel Finans Pantebrevsselskab A/S for regnskabsåret 6. 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 6. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

Esbjerg, den 31. marts 2016

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

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlån af kapital samt al virksomhed forbundet hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser resultat for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er 100% af aktiekapitalen i Reel Finans Pantebrevsselskab A/S erhvervet af det børsnoterede selskab Euroinvestor.com A/S. Euroinvestor.com A/S driver en lang række af Danmarks førende internetportaler med fokus på ejendomme og finans - blandt andet Euroinvestor.dk og Boliga.dk. Med den nye ejerstruktur sikres mulighederne for Reel Finans Pantebrevsselskab A/S vækst fremover.

Ud over ovenstående, er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 6. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.784.460</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.412.765
Af- og nedskrivninger.....		-152.291
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.219.404</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-125.000
Finansielle indtægter.....		698.282
Finansielle omkostninger.....		-588.178
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.204.508</b>
Skat af årets resultat.....	2	-304.963
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>899.545</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		899.545
<b>I ALT</b> .....		<b>899.545</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		21.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>21.000</b>
Andre værdipapirer.....		16.338.803
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>16.338.803</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.359.803</b>
Andre tilgodehavender.....		29.971
Periodeafgrænsningsposter.....		18.750
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>48.721</b>
Likvide beholdninger.....		3.780.721
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.829.442</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.189.245</b>
<b>PASSIVER</b>		
Aktiekapital.....		500.000
Overført overskud.....		899.545
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.399.545</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.155
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.155</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		8.772.747
Gæld, associerede virksomheder.....		7.500.000
Selskabsskat.....		303.808
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.500.000
Anden gæld.....		711.990
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>18.788.545</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>18.788.545</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.189.245</b>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	



NOTER

	2015 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>		<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 4			
Løn og gager.....	1.305.178		
Pensioner.....	11.610		
Omkostninger til social sikring.....	1.953		
Andre personaleomkostninger.....	94.024		
	<b>1.412.765</b>		
 <b>Skat af årets resultat</b>		 <b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	303.808		
Regulering af udskudt skat.....	1.155		
	<b>304.963</b>		
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>3</b>	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang.....	21.000		
Kostpris 31. december 2015.....	21.000		
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	 21.000		
 <b>Egenkapital</b>		 <b>4</b>	
	Aktiekapital	Overført overskud	
		I alt	
Egenkapital 6. januar 2015.....	500.000	0	500.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		899.545	899.545
 Egenkapital 31. december 2015.....	 500.000	 899.545	 1.399.545
 <b>Eventualposter mv.</b>		 <b>5</b>	
Reel Finans Pantebrevsselskab A/S fungerer som komplementar i Reel Invest I P/S og hæfter derfor ubegrænset for alle partnerselskabets forpligtelser.			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		 <b>6</b>	
Udbyttebegrænsning. Udbytte må alene ske efter aftale med Saxo Privatbank			
Indfrielse af gældsbreve på 9.000 tkr. kan alene ske efter aftale med Saxo Privatbank.			

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Reel Finans Pantebrevsselskab A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### 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.

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 tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med selskabets 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, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt 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.

### 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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.