

# **Ejendomscreditselskabet Fairkredit A/S**

Falkoner Alle 1 3, 2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 36 98 94 67

## **Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 18.05.21

Kenneth Grønbech  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomscreditselskabet Fairkredit A/S  
Falkoner Alle 1 3  
2000 Frederiksberg  
Hjemsted: Frederiksberg  
CVR-nr.: 36 98 94 67  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Kenneth Grønbech

---

**Bestyrelse**

---

Paw Falcker Becker, formand  
Kenneth Grønbech  
Git Anne Mønster Delcomyn Becker

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Ejendomscreditselskabet Fairkredit A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 18. maj 2021

### **Direktionen**

Kenneth Grønbech

### **Bestyrelsen**

Paw Falcker Becker  
Formand

Kenneth Grønbech

Git Anne Mønster Delcomyn  
Becker

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Ejendomskreditselskabet Fairkredit A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomskreditselskabet Fairkredit A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 18. maj 2021

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Agner Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28682

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at forbinde låntagere med långivere inden for fast ejendom samt økonomisk rådgivning og formidling af finansielle produkter i den forbindelse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 334.069 mod DKK 16.958 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 745.568.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

Note		2020 DKK	2019 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.922.038</b>	<b>1.183.288</b>
1	Personaleomkostninger	-1.399.889	-1.157.473
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>522.149</b>	<b>25.815</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-5.753	-5.753
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>516.396</b>	<b>20.062</b>
	Finansielle indtægter	4.230	3.401
	Finansielle omkostninger	-83.071	-1.549
	<b>Resultat før skat</b>	<b>437.555</b>	<b>21.914</b>
2	Skat af årets resultat	-103.486	-4.956
	<b>Årets resultat</b>	<b>334.069</b>	<b>16.958</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	334.069	16.958
	<b>I alt</b>	<b>334.069</b>	<b>16.958</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9.385	15.138
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.385</b>	<b>15.138</b>
4	Deposita	45.000	0
4	Andre tilgodehavender	61.331	22.500
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>106.331</b>	<b>22.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>115.716</b>	<b>37.638</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	92.240	349.184
	Udskudt skatteaktiv	14.435	0
	Andre tilgodehavender	2.539.827	8.899
	Periodeafgrænsningsposter	107.641	22.368
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>2.754.143</b>	<b>380.451</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>383.525</b>	<b>135.208</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.137.668</b>	<b>515.659</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.253.384</b>	<b>553.297</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	400.000	62.500
	Overført resultat	345.568	348.999
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>745.568</b>	<b>411.499</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	571
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>571</b>
	Anden gæld	0	29.400
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>29.400</b>
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.496.127	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	111.978	39.409
	Selskabsskat	118.492	3.302
	Anden gæld	781.219	69.116
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.507.816</b>	<b>111.827</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.507.816</b>	<b>141.227</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.253.384</b>	<b>553.297</b>

<sup>5</sup> Eventualforpligtelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	62.500	332.041	394.541
Forslag til resultatdisponering	0	16.958	16.958
Saldo pr. 31.12.19	62.500	348.999	411.499
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo pr. 01.01.20	62.500	348.999	411.499
Kapitalforhøjelse	337.500	-337.500	0
Forslag til resultatdisponering	0	334.069	334.069
Saldo pr. 31.12.20	400.000	345.568	745.568

	2020 DKK	2019 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.302.477	1.106.426
Andre omkostninger til social sikring	19.087	21.433
Andre personaleomkostninger	78.325	29.614
I alt	1.399.889	1.157.473
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	3

**2. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	118.492	5.302
Årets regulering af udskudt skat	-15.006	-346
I alt	103.486	4.956

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.20	28.769
Kostpris pr. 31.12.20	28.769
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-13.631
Afskrivninger i året	-5.753
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-19.384
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	9.385

**4. Finansielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Deposita	Andre tilgodehavender
Kostpris pr. 01.01.20	0	22.500
Tilgang i året	45.000	44.831
Afgang i året	0	-6.000
Kostpris pr. 31.12.20	45.000	61.331
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	45.000	61.331

**5. Eventualforpligtelser***Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået lejekontrakter med en restløbetid på 8 måneder og en gennemsnitlig ydelse på t.DKK 15, i alt t.DKK 120.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.