



Kreditpolitik og kreditrisikovurdering

Flex Funding

Ansvarlig afdeling:	Godkendt af:	Næste godkendelse:
Kreditafdeling	Bestyrelsen 28. august 2025	August 2026

DOKUMENT LOG

Dato	Version	Sektion	Ændringer	Udført af
2022-06-27	1.0	Alle		Tidl. CEO/HV
2023-06-26	1.1	Alle		Tidl. CEO/HV
2023-08-08	2.0	Alle	Ny version ECSP	Tidl. CEO/HV
2024-10-16	2.1	Markerede	Markerede plus Risika erstattes med CreditSafe	Tidl. CEO/HV
2025-08-14	2.2	Markerede	Opdateret med indholdsfortegnelse og tilpasset den nye visuelle profil. Alle ændringer, markeret med gult samt mindre justeringer, er foretaget i dialog med CEO og kreditafdelingen	HOC/JB



Innhold

Introduktion:	3
Baggrund	3
Kundesegment og produktudbud	3
En hybrid tilgang.....	4
1. Brug af modeller.....	4
2. Arten af oplysninger der anvendes i kreditscoremodellen	6
Øvrige økonomiske faktorer der skal tages i betragtning ved fastsættelse af risikoklassifikation	8
Tilbagebetalingskapacitet.....	8
Manuel analyse	9
Grundlæggende principper	9
Bæredygtig udvikling.....	10
Risikoklassevurdering	12
Risikoklasse A+:	12
Risikoklasse A:	12
Risikoklasse B:	13
Risikoklasse C:.....	13
Risikoklasse C-:	13
Nytableret:	13
Vurdering af sikkerheder	13
Sammenstilling af risikoen for lånet:.....	15
Kreditproces og ansvar	16
Kreditgodkendelse og udbetaling	16
Eskaleringsprocedurer.....	17
Ændringer i vilkår og sikkerhedsstillelse	18
Ændringer i lånets løbetid	18
Overvågning og rapportering.	18
Rykkerprocedure	20
Information til långivere.....	20
Tvangsauktion av eiendom.....	24
Investorens ret til deltagelse i tvangsauktion	24
Offentlige afgifter og gebyrer ved en tvangsauktion	24
Metoden til at beregne misligholdelsesraterne for lånene	25



Metode til beregning af misligholdelsesprocenten for lånene	25
Metode til beregning af den faktiske misligholdelsesrate for lån efter risikokategori	26
Metode til beregning af den forventede misligholdelsesrate for lån efter risikokategori	27
Værdiforringede lån og inkasso	27

Introduktion:

Kreditpolitikken har til formål at give sunde kreditprincipper i ansøgningsbehandlingen og overvågningsprocesserne for at opretholde et stabilt og lavt niveau af kredittab samt vejledning i, hvordan man bestemmer den passende risikoklasse for hvert lån og dermed rentefastsættelse. Kreditpolitikken skal lægges til grund og opfyldes for ethvert lån, som udbydes på Flex Fundings markedsplads for lån.

Kreditpolitikken er behandlet og godkendt af bestyrelsen. Ledelsen sikrer, at kreditpolitikken opdateres og behandles og godkendes af bestyrelsen minimum årligt.

Flex Funding formidler lån til virksomheder, som har en kredithistorik på minimum 2 år. Som hovedregel er de formidlede lån sikret med kaution, garanti, pant i ejendommen eller aktiver eller en kombination heraf. Der kan undtagelsesvist blive formidlet lån til opstartsvirksomheder, hvis det vurderes, at långivernes kreditrisiko bliver afdækket af fuldgode sikkerheder.

Baggrund

Flex Fundings forretning består af to søjler, der skal balanceres, for at virksomheden kan sikre forretningsgrundlaget.

Den ene søjle består af de långivere, der investerer i lån for at skabe et afkast. Den anden søjle består af låntagere, der har brug for lån til en rimelig pris, for at kunne finansiere deres virksomheder.

For at Flex Funding kan fastholde og udvikle långiver/låntager-forholdet på en effektiv og troværdig måde, er en korrekt beregnet risikoklasse nøglen for investorernes evne til at træffe deres investeringsbeslutninger.

Det er afgørende, at Flex Funding giver præcis information og risikovurderinger på hver enkelt låntager for at bevare et godt omdømme hos vores långivere og for at bevare evnen til at tiltrække nye långivere.

Kundesegment og produktudbud

Flex Funding retter sit lånetilbud mod såvel mikrovirksomheder som små og mellemstore virksomheder (SMV'er) i form af selskaber og enkeltmandsvirksomheder, der er registreret med et CVR-nr. i Selskabsstyrelsens CVR-register.

Målgruppen er kendetegnet ved, men ikke begrænset til, etablerede virksomheder med et positivt cashflow og en positiv egenkapital og mindst to års økonomisk historik.



De typiske låntagere har måske allerede eksisterende finansiering i banken, men leder efter alternativer til at kombinere med den nuværende finansieringsløsning, eller de kan være selvfinansierede, men er nu nået til et punkt, hvor de skal accelerere væksten gennem gældsfinansiering.

De formidlede lån ligger typisk i intervallet 200.000 – 2.000.000 kr. med en løbetid på 6 – 60 måneder.

Låneformålet varierer og omfatter arbejdskapital, udvidelse af produktionsfaciliteter, refinansiering, projektf finansiering, aktivkøb, virksomhedsovertagelser og meget mere.

Flex Funding finansierer ikke Goodwill og IP-rettigheder; disse rettigheder kan dog indgå i et virksomhedspant.

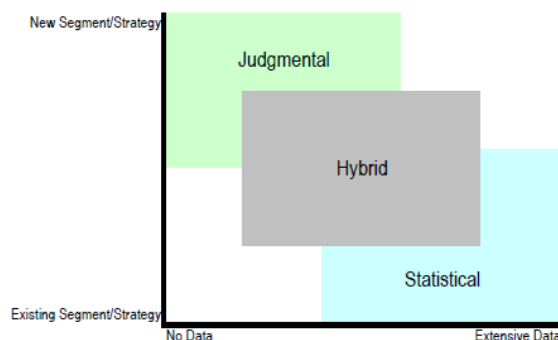
En hybrid tilgang

Flex Funding foretager kreditrisikovurdering i overensstemmelse med robuste og konsistente tilgange, baseret på et fælles sæt af elementer med henblik på at give långiver mulighed for at sammenligne forskellige lån tilbudt på vores markedsplads. Flex Funding ønsker i den anledning at sikre, at de oplysninger, der gives til långiver om metoden til at beregne kreditscore er nøjagtig, pålidelig og opdateres regelmæssigt.

1. Brug af modeller

Flex Fundings kreditanalyse er baseret på en hybrid model, der involverer både kreditscoring fra ekstern leverandør, forecast af tilbagebetaling og en manuel kreditvurdering.

Flex Funding foretager både en vurdering af konkursrisikoen for virksomheden som låntager og risikoen for tab på det konkrete udbudte lån. Der anvendes følgende grundlæggende model, som indeholder både statistiske og skønsmæssige elementer:



A. Vurdering af virksomhedens gæld ved misligholdelse (Exposure at default)

1. En forståelse af formålet med lånet
2. En forståelse af typen af finansiering

B. Estimering af sandsynligheden for misligholdelse (Probability of default)

3. En strategisk analyse af virksomheden
4. En analyse af virksomhedens regnskabskvalitet
5. En vurdering af virksomhedens finansielle tilstand baseret på finansielle tal
6. En simulering af fremtidige pengestrømme med henblik på at evaluere virksomhedens evne til at servicere sin gæld



C. Estimering af hvor høj grad långiver har mulighed for at blive fyldestgjort i en konkurssituation (Probability of recovery)

7. Tilgængelige værdier og sikkerheder og deres markedsværdi i tilfælde af finansiell misligholdelse

D. Beregning af forventet tab (Expected loss)

8. Summering af resultaterne fra kreditvurderingen, herunder fastsættelse af Risikoklassifikation og Lånets risiko

Alle virksomheder inddeles i risikoklasser fra A+, A, B, C og C-, hvor A+ er laveste risiko og C- er højere end normal risiko. Risikoklasserne udtrykker risikoen for at en virksomhed måtte gå konkurs. Derudover angives risikoen for at tabe penge på lånet, hvis en virksomhed måtte gå konkurs. Risikoen angives som lav, mellem eller høj.

For at beregne og fastsætte en virksomheds risikoklasse anvendes bedømmelsesbaserede modeller, hvor statistiske teknikker er integreret med skønsmæssige elementer af beslutningstagning.

D/E-forhold	Eksterne ratingklasser generelt	Bisnode Score	ML Standardscore	Bisnode vurdering	Risika Score	Flex Funding risikoklasse	Estimeret PD
0 - 1,4	AAA	100 - 100	100 - 100	AAA	9-10	A+	<0,03-0,1 %
0 - 1,4	AAA+	92 - 99	92 - 99	AAA	9-10	A+	<0,03-0,1 %
0 - 1,4	AA	87 - 91	87 - 91	AAA	9-10	A+	<0,03-0,1 %
1,5 - 1,9	AA-	76 - 86	76 - 86	AA	7-9	A	0,03-0,5 %
1,5 - 1,9	A+	66 - 75	66 - 75	AA	7-9	A	0,03-0,5 %
2 - 2,4	EN	56 - 65	56 - 65	A	6-7	B	0,25-1 %
2 - 2,4	EN-	46 - 55	46 - 55	A	6-7	B	0,25-1 %
2,5 - 2,9	BBB+	43 - 45	43 - 45	B	5-6	C	0,5-2 %
3 - 3,4	BBB	40 - 42	40 - 42	B	5-6	C	0,5-2 %
3 - 3,4	BBB-	37 - 39	37 - 39	B	4-5	C	1-3 %
3 - 3,4	BB+	34 - 36	34 - 36	B	4-5	C	1-3 %
3 - 3,4	BB	30 - 33	30 - 33	B	4-5	C	1-3 %
3 - 3,4	BB-	27 - 29	27 - 29	C	3-4	C-	2-5 %
3,5 -	B+	22 - 26	22 - 26	C	3-4	C-	2-5 %
3,5 -	B	18 - 21	18 - 21	C	3-4	C-	2-5 %
3,5 -	B-	15 - 17	15 - 17	C	3-4	C-	2-5 %
3,5 -	CCC+	0 - 14	0 - 14	C	2	N/A	5-8 %
3,5 -	CCC	0 - 14	0 - 14	C	2	N/A	5-8 %
3,5 -	CCC-	0 - 14	0 - 14	C	1	N/A	>8 %
3,5 -	D	0 - 14	0 - 14	C	1	N/A	>8 %

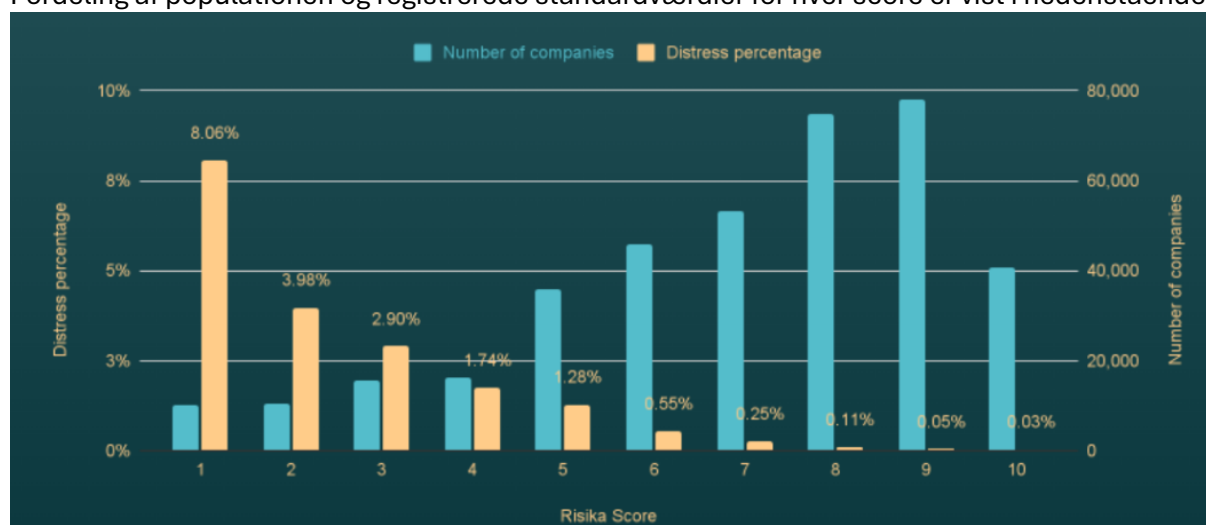
2. Arten af oplysninger der anvendes i kreditscoremodellen

De statistiske modeller til at beregne risikoklassen er baseret på en risikoscore leveret af Risika. Risikoscoren er baseret på en statistisk model. Modellen er bygget på de mest prædiktive variable for de virksomheder, der har misligholdt. Risikoscoren er således udelukkende et mål for sandsynligheden for misligholdelse (PD) og er ikke på selvstændig basis et udtryk for virksomhedens kreditværdighed. Scoringsmodellen er baseret på 5 sammensatte faktorer: Forretning, Likviditet, Rentabilitet, Størrelse og Soliditet. Hver af faktorerne består af flere underliggende drivere, såsom virksomhedens alder, branchekode, relaterede konkurser, økonomiske nøgletal, balancesammensætning mv.

Modellen er grundigt dokumenteret, og dens prædiktive styrke testes regelmæssigt. De eksterne score er baseret på offentligt tilgængelige finansielle og statiske data. Heri indgår Erhvervsstyrelsen (indberettede regnskaber, kredithistorik med informationer om eventuelle konkurser og tvangsoplysninger relateret til virksomhedens reelle ejere og direktion, ændringer i revision, m.v.), Tinglysningen og Statstidende. Scoremodellen udvælger 25 faktorer ud af i alt 180 tilgængelige, som bedst kan forudsige konkurs. Hver faktor bliver tildelt en vægtning baseret på dens forklaringsevne, og de to tal kombineret resulterer i den samlede score, som kan være mellem 1 og 10. Der anvendes to modeller i scoren. En model der anvender en logistisk regression og en model der bruger et neuralt netværk (en multi-layer perception eller MLP). Det kan ikke præcist forklares, hvordan hver enkelt faktor vægtes, da det varierer alt efter, om det er virksomheder med eller uden regnskaber eller om det er enkeltmandsvirksomheder. Der er også en variation over tid, hvor nogle faktorer viser sig at blive vigtigere end andre. Alt dette finder modellerne selv ud af, idet det baseres på machine-learning (softwaren kan selv finde ud af, hvilke faktorer, der er bedst til at forklare et udfald, i dette tilfælde sandsynligheden for at en virksomhed går konkurs eller ej inden for de næste 12 måneder). Idet der anvendes machine-learning er faktorerne og deres vægte ikke faste.

Scoringsmodellen er valideret af Risika baseret på AUC-modellen (Area Under the Curve), og nylige back-tests viser en prædiktiv styrke på 85 % AUC.

Fordeling af populationen og registrerede standardværdier for hver score er vist i nedenstående.





Vores crowdfundingplatform er integreret med Risika og modtager automatisk et komplet sæt kreditoplysninger for hver ansøgning, der er registreret i systemet. Kreditoplysningerne indeholder statistiske data om ansøgeren (branchekode, stiftelsesdato, regnskabs- og nøgletal, finansiell oversigt og enten en risikoscore eller en risikokategori.

Risikoscoren gives for alle selskaber og spænder fra 1 til 10, hvor 1 er svagest og 10 er stærkest. Scoren leveres for alle virksomheder, der har indberettet regnskab til Erhvervsstyrelsen, mens selskaber, der endnu ikke har indberettet deres første regnskab, bliver scoren af Risika angivet som "ukendt".

Flex Funding henvører de enkelte virksomheder til den relevante risikokategori, der er fastsat i risikostyringsrammen, ud fra sunde og veldefinerede kriterier og under hensyntagen til alle de relevante faktorer, der kan have ugunstige effekter på virksomhedernes tilbagebetalingsevne.

Virksomheden angives en samlet score mellem 1 – 10, som jf. ovenfor anvendes til angivelse af virksomhedens risikoklassifikation efter følgende inddeling:

Risika kreditscore	Risikoklassifikation	Estimeret sandsynlighed for misligholdelse (PD)
9 – 10	A+	< 0,1%
7 – 8	A	0,1% - 0,5%
6 – 7	B	0,5% - 1%
4 – 6	C	1,0% - 3,0%
3 - 4	C-	2,0% - 5,0%

For enkeltmandsvirksomheder må der ikke gives en score eller PD, idet enkeltmandsvirksomheder er knyttet til ejerens privatøkonomi. I stedet gives en ekstern Lav / Medium / Høj risiko. Risikokategorimodellen er baseret på meget få variabler som branchekode, virksomhedens alder og adresse.

- Ekstern kreditscore mellem 7 – 10 vurderes som lav risiko for misligholdelse.
- Ekstern kreditscore mellem 4 – 6 vurderes som medium risiko for misligholdelse.
- Ekstern kreditscore mellem 1 – 3 vurderes som høj risiko for misligholdelse.

Risikoklassifikationen og estimeret sandsynlighed for misligholdelse angives på alle lån formidlet af Flex Funding på markedspladsen og er dermed tilgængelig for långiverne.

Øvrige økonomiske faktorer der skal tages i betragtning ved fastsættelse af risikoklassifikation

Udover statistiske modeller skal der indgå skønsmæssige elementer af beslutningstagning, hvor der er en subjektiv kvalitativ vurdering der involverer en kontrol af de underliggende hovedfaktorer for risikoscoren. Da den manuelle analyse er baseret på såvel offentligt tilgængelige data som interne data leveret af ansøger, er det en forudsætning for kreditvurderingen, at ansøger er villig og i stand til at videregive nøjagtige og troværdige oplysninger.

Kreditvurderingen skal blandt andet, hvor det er relevant, baseres på modtagne informationer fra låntageren. Heri kan indgå beskrivelse af låneformålet, saldobalancer siden afslutning af seneste perioderegnskab, seneste kontoudskrifter fra pengeinstitut, årsopgørelser fra SKAT og budgetter. Kreditspecialisten skal sikre sig en forståelse af formålet med lånet, brancheforhold, strategisk analyse af virksomheden, økonomiske forhold, herunder rentabiliteten af crowdfundingprojektet, pengestrøm genereret heraf, virksomhedens gearing, gældsniveau og solvens, m.v. Derudover indhentes oplysninger fra offentlig tilgængelige kilder som CVR.dk, Tinglysningen og Statstidende.

Pålideligheden af saldobalancer og ikke-reviderede regnskaber søges verificeret fra årsopgørelser og/eller kontoudskrifter fra virksomhedens pengeinstitut, Tinglysningen, årsopgørelser fra realkreditinstitutter o.l. og SKAT.

Der foretages en vurdering af virksomhedens gæld ved misligholdelse (Exposure at Default). Heri indgår en forståelse af formålet med lånet - om det er til investering i vækst, køb af aktiver, herunder ejendomme, likviditetsbehov, omlægning af lån, m.v. samt en forståelse af typen af finansiering. Om det er et annuitetslån eller et stående lån og løbetiden herpå. Der skal udøves påpasselighed ved stående lån med henblik på, om låntager reelt vurderes i stand til at tilbagebetale hovedstolen ved udløb.

Tilbagebetalingskapacitet

Der foretages en tilbagebetalingsanalyse, som er todelt og består af både en systemintegreret model baseret på de indsamlede historiske finansielle tal samt mellembalancer og prognoser leveret af låneansøger. Modellen er en sammenligning af resultatet før skat og de årlige afdrag på det pågældende lån og modellen indeholder en buffer på 20 %.

Ved udførelse af den manuelle analyse som beskrevet nedenfor, foretages også en vurdering af tilbagebetalingsevnen. Vurderingen er måske blot en bekræftelse af systemkontrollen, men efterhånden som en låneansøgning bliver større og mere kompleks, så bliver der behov for en mere dybdegående vurdering, da disse modparter kan have låneaftaler med forward stars, engangseffekter, store afskrivninger m.v. i resultatopgørelsen.



Manuel analyse

Grundlæggende principper

Flex Fundings generelle kreditprincipper er baseret på en kaskademodel, der involverer omsætning, balance, garantier og sikkerhedsstillelse.

- Indtægten undersøges for at vurdere ansøgerens evne til at generere en cashflow, der vil muliggøre tilbagebetaling af lånet. Den genererede indtægt bør være tilstrækkelig til at servicere tilbagebetalingerne af lån og helst med tilstrækkelig frihøjde og/eller en positiv tendens til at imødekomme potentiel volatilitet forårsaget af sæsonudsving eller kortsigtede udsving. Da ansøgerne i Flex Fundings segment meget sjældent har pengestrømsopgørelser, er analysen baseret på pengestrømme, der påvirker poster i resultatopgørelsen.
- Balanceanalysen evaluerer de kortfristede forpligtelser og den likviditetseffekt, låneydelserne vil få og en overordnet vurdering af balancens samlede sammensætning og likviditet med henblik på at vurdere virksomhedens robusthed og modstandsdygtighed.
- Kautationer og sikkerhedsstillelser betragtes som en sikkerhed i tilfælde af misligholdelse, men tjener også til formålet at få et personligt engagement fra virksomhedens ejer og at reducere risikoen for spekulative projekter.

Af relevante finansielle nøgletal anvendes soliditetsgrad, likviditetsgrad, gearing, afkastningsgrad og egenkapitalforrentning. Både historisk op til seneste 5 år og aktuelle.

Desuden skal virksomhedsinformationer indgå i vurderingen. Eksempelvis;

- Energikrise. Om virksomheden opererer i en industri, der er udsat for stigende el- og gaspriser forårsaget af energikrisen.
- Likviditet. Om virksomheden har en presset likviditet jf. seneste regnskab, hvilket medfører en betydelig risiko for samhandel.
- Revisionsniveau. Opstilling fuld, begrænset eller fravalgt revision. Et regnskab der hverken er opstillet, verificeret eller revideret vil nedjustere risikoklassifikationen.
- Andel af immaterielle anlægsaktiver, kapitalbeviser i datterselskaber o.l. Hvor stor en del af egenkapitalen består af immaterielle aktiver, af kapitalandele i koncernforbundne selskaber e.l., hvilket kan medføre en øget finansiell risiko.
- Industririsiko. Befinder virksomheden sig i en industri med høj konkursrisiko.
- Fødevarestyrelsens smiley-ordning for fødevarerindustrien. Er alle virksomhedens produktionsenheder gået fri for anmærkninger under deres seneste kontrol.

Virksomhedens koncernstruktur inklusive legale og reelle ejere skal fastslås og dokumenteres. Analysen bør altid indeholde information om ledelse og ejere. Der foretages en vurdering af de reelle ejeres og direktørens finansielle historik (deltagelse i virksomheder, som er gået i rekonstruktion, konkurs, i tvangsopløsning, o.l.) primært baseret på opslag i CVR.dk og fra andre

eksterne datakilder. Oplysningerne hentes fra Risika, CVR, SKAT og lignende leverandører, som også giver information, der gør det muligt for Flex Funding at undersøge relaterede konkurser, krydsafhængigheder mv. Analysen bør også involvere en søgning efter negative medier om virksomheden selv, dens ledelse og dens ejere ved hjælp af både Google, sociale medier, Trustpilot osv. Eventuelle negative medier skal noteres i det endelige beslutningsnotat.

Der skal foretages en vurdering af ledelsens viden, erfaring omdømme og evne til at forvalte forretningsaktiviteter i den specifikke sektor, som virksomheden driver forretning indenfor. Dette baseres på virksomhedens historiske resultater. For nyetablerede virksomheder baseres det udelukkende på tidligere erfaring og relevant uddannelse.

Analysen skal omfatte en grundig analyse af årsrapporten, revisorbemærkninger, budgetter, låneformål, brancheproduktudbud, ejerskab, ledelse mv.

Den manuelle vurdering skal også indeholde en dybdegående analyse af mellemværender, der ikke indgår i risikoscoren

En scoringsmodels prædiktive styrke er baseret på store porteføljevolumener og modellens evne til at identificere outliers som negativt påvirker de statistiske resultater. En scoringsmodel vil således have en begrænset mulighed for at udelade risikodrivere, der i et konkret tilfælde kan være af en tvivlsom kvalitet. Dette kan være tilfældet, når man ser på modellens evne til at identificere oppustede balancer eller krydshenviser til kvaliteten af tilgodehavender med associerede virksomheder osv. Selvom scoringsmodellen er velfungerende, vil pålideligheden af scoren nogle gange være tvivlsom, og en manuel analyse vil derfor altid inkludere en fornuftskontrol af risikoscoren ved at se efter åbenlyse mangler.

Flex Funding og flere af vores samarbejdspartnere (eksempelvis EIFO, EIF, EGF, EIB og EU) stiller krav om, at de virksomheder, vi formidler finansiering til, forpligter sig til at forholde sig til ansvarlighed med udgangspunkt i FN's retningslinjer for menneskerettigheder og erhverv, FN Global Compact samt OECD's Retningslinjer for Multinationale Virksomheder, hvis det måtte være relevant. Flex Funding har vedtaget politikker herom, herunder en ESG-politik og en Code of Conduct. Kreditspecialisten er forpligtet til at holde sig ajour hermed.

Skulle det vise sig, at virksomheder ikke lever op til vores politik for samfundsansvar, skal kreditspecialisten undersøge forholdene og gå i konstruktiv dialog. Målet vil altid være at påvirke til øget ansvarlighed og vilje til at rette op på negativ adfærd, frem for eksklusion.

Bæredygtig udvikling

Landbrug og fødevarereproduktion er forbundet med store udledninger af drivhusgasser, og det kalder på fokus på arbejdet med miljø, sociale forhold og god selskabsledelse inden for dansk landbrug.

Herefter foretages der en mindre strategisk analyse af virksomheden. Heri indgår makroøkonomiske forhold, graden af konkurrence inden for virksomhedens branche, virksomhedens finansielle tilstand jf. nedenfor.

	God / Høj Lav risiko	Medium	Mindre god / Lav Høj Risiko
1. Strategisk analyse af virksomheden			
a. Makroøkonomiske forhold	3	2	1
b. Konkurrenceforholdene i låntagers branche er en fordel for låntager	5	2	-3
c. Projektejerens viden og erfaring med den specifikke sektor af sin forretningsaktivitet	3	2	-3
d. Projektejerens omdømme	3	2	-5
2. Virksomhedens regnskabskvalitet	3	2	1
3. Virksomhedens finansielle tilstand baseret på finansielle tal	5	2	1
4. En simulering af fremtidige pengestrømme med henblik på at evaluere virksomhedens evne til at servicere sin gæld			
a. Rentabiliteten af crowdfundingprojektet	4	2	1
b. Pengestrøm genereret af lånet	4	2	1
c. Gearing, gælds niveau og solvens	4	2	1
d. Kredithistorie	8	4	1
e. Tilgængelighed af sikkerhedsstillelse og garantier			
5. Vurdering af risici som følge af hvidvaskning af penge og terrorfinansieringsaktiviteter. Heri indgår Den Nationale Risikovurdering af Hvidvask fra Hvidvasksekretariatet med vurdering risici for hvidvask i udvalgte brancher.	4	2	-2
Højeste/Laveste score	50	26	-5

Konklusionen på de skønsmæssige elementer i beslutningstagningen er med henblik på at sikre, at den statistiske score, som danner baggrund for risikoklassifikation af virksomheden, er retningsgivende. Virksomhedens risikoklassifikation kan beslattes fastholdt eller nedjusteret, men kan ikke opjusteres til en bedre risikoklassifikation.



Højeste værdi er 50 point og laveste værdi er -5 point. Hvis låntager opnår mindre end 15 point, afvises låneansøgningen. Hvis låntager opnår mellem 15 og 30 point anbefales det at nedgradere risikoklassifikationen. Hvis der opnås mere end 30 point anbefales det at fastholde risikoklassifikationen fastsat af ekstern rating.

Outputtet af ovennævnte model tages ikke i betragtning ved fastlæggelsen af et maksimalt lånebeløb til en potentiel låntager eller maksimal løbetid på et lån. Flex Funding foretager ikke opdatering af scorerne og de tilsvarende vurderinger af et lån i dets løbetid.

Risikoklassevurdering

For alle lån, der tilbydes på Flex Fundings crowdfunding platform, skal der angives en risikoklasse for låntageren. Det er vigtigt at understrege, at risikoklassen er baseret på modparten og derfor ikke nødvendigvis afspejler risikoen forbundet med lånet. Dette kan eksempelvis være tilfældet for et lån, hvor låntager har risikoklassifikationen B og hvor det er fuldt afdækket med sikkerheder. Risikoen for mistligholdelse vurderes middel, men risikoen for et kredittab afbødes af et ejendoms pant med lav LTV (Loan to Value). Risikoen ved et specifikt lån afspejles i den tilbudte rente.

Flex Fundings kreditbox angiver en vejledende risikoklasse baseret på den modtagne Risika-score. Transformationen fra Risika-scoren til en vejledende risikoklassifikation beregnes i henhold til ovenstående matrix.

Når der træffes beslutning om den endelige risikoklasse for ansøgeren, kan den vejledende risikoklassifikation afhængigt af resultatet af den manuelle analyse af kreditspecialisten blive nedgraderet, men aldrig opgraderet. Når man overvejer en ændring kan det være baseret på justering af et resultat for "engangseffekter", justering af en balance for oppustede aktiver. Modsat kan der ved en positiv tendens eksempelvis vist i en mellembalance eller en ordrebog, der viser et øget aktivitetsniveau, gives oplysning herom til långiverne ved angivelse i informationerne om lånet.

Kreditspecialisten bør bestræbe sig på at afspejle eventuelle fund fra den manuelle kreditanalyse ved fastsættelse af den endelige risikoklasse og også tilstræbe at holde risikoklassen på linje med risikoklasserne i den eksisterende låneportefølje.

Nedenfor er beskrevet nogle af de typiske træk ved en virksomhed for hver af risikoklasserne. Da hver virksomhed vurderes ud fra en kombination af flere faktorer og forudsætninger, herunder flere bløde fakta såsom den oplevede kvalitet og pålidelighed af det underliggende materiale, ledelsens professionelle track record og kapacitet og meget mere, er det ikke muligt at etablere en egentlig ramme og nedenstående skal således kun ses som vejledende principper:

Risikoklasse A+:

Virksomheder med meget velkonsoliderede balancer, lang track record med stærke pengestrømme og positive resultater og en positiv trend. Kommuner er også placeret i A+.

Risikoklasse A:

Virksomheder med velkonsoliderede balancer, en track record med positive resultater og god plads, når de overvejer gældsbetjeningssevne.



Enkeltmandsvirksomheder med en track record på 3 eller flere år med høje driftsoverskud og eller en stærk aktivbase og begrænsede passiver.

Risikoklasse B:

Virksomheder med positiv egenkapital. Afhængigt af virksomhedstype og aktivbase er konsolideringsgraden normalt 10 eller højere.

Der kan have været svage eller negative resultater inden for de seneste 3-5 år, men det mest aktuelle materiale viser et positivt resultat og rigelig gældsbetjeningsevne. Den nuværende likviditetssituation er rimelig, men bufferen er begrænset.

Enkeltmandsvirksomheder med minimum 3 årsrapporter. Indtægtsgenereringen skal være positiv, mens balancen ses inklusive den private bedrift.

Risikoklasse C:

Virksomheder med positiv, men begrænset egenkapital. De seneste finansielle resultater viser et svagt resultat på EBITDA-niveau, og den nuværende gældsbetjeningsevne kan være begrænset. Kredit ydes baseret på analyse af den dokumenterede tidligere track record, nuværende udsigter/ordrebog eller lignende ræsonnement, der vil retfærdiggøre en fremtidig cashflow, der muliggør en tilbagebetaling af lånet.

Enkeltmandsvirksomheder med minimum 2 årsrapporter. Positive resultater, men med en begrænset aktivbase (inklusive private besiddelser, ejendom osv.).

Risikoklasse C-:

Virksomheder, der har mistet mere end 50 % af den registrerede kapital, eller som har kapitalen intakt, men hvor den seneste indberetning viser et negativt resultat, der vil medføre en væsentlig forringelse af balancen.

Enkeltmandsvirksomheder med mindre end 2 årsrapporter. Og med begrænset aktivbase (inklusive private bedrifter, ejendom osv.).

Nytableret:

Virksomheder på et udviklingsstadium, der endnu ikke har vist et positivt resultat, men er på et stadie, hvor der forventes et positivt cashflow inden for en forudsigelig funktion.

Kredit ydes kun baseret på stærke personlige garantier eller på basis af fuldgode sikkerheder.

Vurdering af sikkerheder

Herefter foretages en vurdering af stillede sikkerheder for lånet. Som hovedregel kræves der minimum selvskyldnerkaution for lånet for virksomheder, der har op til 3 reelle ejere eller reelle ejere med en ejerandel på 25% eller derover.

Den stillede sikkerhed vurderes, og afhængigt af aktivtypen kan dette involvere en vurderingsrapport eller en revisorerklæring eller lignende, men kan også være baseret på bogført værdi, online vurdering (af ejendom eksempelvis ved anvendelse af DinGeo og køretøjer ved anvendelse af SKATS vurderingsmodel).



Når dagsværdien er vurderet, beregnes sikkerhedsværdien baseret på aktivtypen i henhold til nedenstående matrix.

Maksimale sikkerhedsstillelser	
<u>Ejendomme</u> Boligejendomme Sommerhus Boliggrund Erhvervsnejendomme Blandet bolig og erhverv	80% af dagsværdien 60% af dagsværdien 70% af dagsværdien 60 % af dagsværdien 70% af dagsværdien
Maskiner og udstyr	70% af dagsværdien
Flydende pant	50 % af dagsværdien
<u>Kapitalandele</u> Børsnoterede Unoterede	70% af dagsværdien 25% af dagsværdien
Garantier Tabsgarantier fra Den Europæiske Garantifond, EIFO o.l. Tabsgarantier fra pengeinstitutter, forsikringsselskaber o.l.	100% af garantibeløbet 95% af garantibeløbet
<u>Kautitioner</u> Selvskyldnerkautitioner fra personer Selvskyldnerkautitioner fra juridiske personer rated med en ekstern kreditscore på 7 eller højere Der angives ved hver kaution om kautionisten vurderes som god, middel eller lav baseret på kautionistens økonomi og formueforhold.	0% af kautionsbeløbet 50% af garantibeløbet

Sikkerhedsstillelser, der overstiger sikkerhedsværdierne i ovenstående, ses som en kontrolforanstaltning, der er risikopositiv ud fra et strukturelt synspunkt, men som ikke udgør en formel risikoreduktion ved vurdering af lånet.

Herefter beregnes engagementsværdien (den samlede eksponering på låntager ved misligholdelse) og tabsandelen (LGD) såfremt låntager misligholder sine forpligtelser.

Beregningen anvendes til rentefastsættelse af lånet samt en angivelse af lånets estimerede risiko, dvs og långiver kan forvente at tabe penge ved en konkurs.

Hvis den estimerede tabsandel er 0% eller derunder af lånets hovedstol (Lånets hovedstol fratrasket Værdien af stillede sikkerheder / Lånets hovedstol x 100) angives Lav risiko for lånet.



Hvis tabsandelen er under 20% angives Mellem risiko og for øvrige lån angives Høj risiko. Angivelsen fremgår på nye lån udbudt på Flex Fundings markedsplads og opdateres ikke løbende.

Sammenstilling af risikoen for lånet:

Sammenstillingen af de 3 risikodimensioner er baseret på en rentematrix, der definerer et rentespænd for hver modpartsrisikoklasse. Rentespændet har en fuldt ud usikret del i den ene ende og en fuldt sikret del i den anden. Afhængigt af typer af sikkerheder beregnes garantierne og den stillede sikkerhed, renten af lånet som en vægtet rente af den sikrede og den usikrede del.

Hvis et lån også er garanteret af EIF (EGF-garanti) er der en yderligere renterabat. Rabatten beregnes som renten (baseret på risikoklasse ved sikkerhedsstillelse) og fratrækkes renten.

Da renten er den mest nøjagtige risikoindikator for lånet, der både tager hensyn til modpartsrisiko og sikkerhed, bruges renten til at segmentere lånene i lav risiko, mellem risiko og høj risiko. Det bemærkes, at der i visse tilfælde – eksempelvis ved blanco-lån, projekt- eller bridgfinansiering – kan forekomme rentetillæg. Tillæggene knytter sig typisk til blanco-elementets omfang.

Rentematrixen er opdelt i én matrix, der dækker afdrag på lån med en løbetid på 12 – 36 måneder, og én matrix, der dækker alle andre lån.

Den anbefalede rente på et lån beregnes på basis af variabler som risikofri rente, kapitalomkostninger, estimeret kreditrisiko, etc.

Baseret på den opgivne rente for en risikoklasse beregnes prisfastsættelsen ud fra en risikobaseret tilgang.

Løbetid 12 - 36 måneder										
	Risikoklasse A+		Risikoklasse A		Risikoklasse B		Risikoklasse C		Risikoklasse C-	
	Usikret	Sikret	Usikret	Sikret	Usikret	Sikret	Usikret	Sikret	Usikret	Sikret
Risikofrie rente	3,88	3,88	3,88	3,88	3,88	3,88	3,88	3,88	3,88	3,88
Kapitalomkostninger	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Kredit risiko	0,10	0,00	0,50	0,10	1,00	0,50	3,00	1,00	5,00	2,00
Likviditetstillæg	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Risikotillæg (margin)	0,50	0,10	0,50	0,10	1,50	0,10	1,50	0,10	1,50	0,10
Långivningsprovision	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Låntagers rente	7,78	7,28	8,18	7,38	9,68	7,78	11,68	8,28	13,68	9,28

Løbetid 36 - 120 måneder - samt stående lån										
	Risikoklasse A+		Risikoklasse A		Risikoklasse B		Risikoklasse C		Risikoklasse C-	
	Usikret	Sikret	Usikret	Sikret	Usikret	Sikret	Usikret	Sikret	Usikret	Sikret
Risikofrie rente	4,42	4,42	4,42	4,42	4,42	4,42	4,42	4,42	4,42	4,42
Kapitalomkostninger	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80	1,80
Kredit risiko	0,10	0,00	0,50	0,10	1,00	0,50	3,00	1,00	5,00	2,00
Likviditetstillæg	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Risikotillæg (margin)	0,50	0,10	0,50	0,10	1,50	0,10	1,50	0,10	1,50	0,10
Långivningsprovision	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Låntagers rente	8,32	7,82	8,72	7,92	10,22	8,32	12,22	8,82	14,22	9,82

Ovennævnte rentesatser er opgivet i procent p.a.



Baseret på den opgivne rente for en risikoklasse beregnes prisfastsættelsen ud fra en risikobaseret tilgang, idet der tages hensyn til tilstedeværelsen af sikkerhed eller garantier.

Eksempel:

Et lån på 1.000.000 kr. med en løbetid på 48 måneder er sikret med pant i en ejendom, hvor sikkerhedsværdien vurderes at være DKK 600.000.

- Risikoklassen er B.

Det aktuelle rentespænd for risikoklasse B er 10,22% p.a., hvis låner er usikret og 8,32%, hvis det er fuldt sikret.

- Renten bliver således: $(10,22\% / 1.000.000 \times 400.000) + (8,32\% / 1.000.000 \times 600.000 \times 8,32\%) = 4,08\% + 4,99\% = 9,07\%$ p.a.

Kreditproces og ansvar

- Kreditafdelingen er ansvarlig for ekstern vurdering og kreditvurdering.
- Onboarding teamet er ansvarlig for indledende screening (enkle metrics).
- Indsamling af dokumentation udføres af onboarding-teamet.
- Manuel evaluering og ekspertvurdering udføres af kreditteamet.
- Risikoklassematrix overvåges og opdateres af kreditteamet.
- Personlige kautioner vurderes af kreditteamet.
- Sikkerhedsstillelser vurderes af kreditteamet og endelig registrering af pantsætninger (eksempelvis tinglysning) foretages af back-office.
- Formidling af tabsgarantier fra EIFO og EU's fonde udstedes efter kreditteamets skøn.

Kreditgodkendelse og udbetaling

Alle godkendelser af lån til crowdfunding platformen kræver dualitet og mindst én af godkenderne skal være fra kreditteamet. Godkendelsen på platformen er af teknisk karakter og skal sikres at være i overensstemmelse med kreditgodkendelsen.

- Lån større end DKK 1 mio. skal godkendes og medgodkendes af medlemmer af kreditteamet.
- Lån større end DKK 1,5 mio. skal enten godkendes eller medgodkendes af CRO eller den administrerende direktør.

Alle låneudbetalinger skal medgodkendes af et medlem af kreditteamet.



Eskaleringsprocedurer

Denne fremgangsmåde beskriver, hvordan afvigelser fra kreditvurderingsprocesser og interne retningslinjer skal håndteres. Formålet er at sikre, at potentielle risici identificeres og behandles rettidigt, og at beslutninger træffes på det rette niveau i organisationen.

Eskalering anvendes, når en sag falder uden for de normale godkendelsesrammer, eller når der anmodes om undtagelser fra gældende politik – f.eks. i forbindelse med sikkerhedsstillelse, lånebeløb eller sektorspecifikke forhold.

I sådanne tilfælde skal sagen eskaleres i henhold til følgende procedure:

1. Kreditafdelingen dokumenterer afvigelsen og vurderer behovet for eskalering

Ved konstatering af en afvigelse fra gældende kreditprocedurer eller retningslinjer skal kreditafdelingen foretage en indledende vurdering af sagens karakter og kompleksitet.

Dokumentationen skal indeholde en beskrivelse af afvigelsen, relevante oplysninger og en foreløbig vurdering af eventuelle risici. Kreditafdelingen skal herefter tage stilling til, om sagen kan håndteres internt, eller om den skal eskaleres til et højere beslutningsniveau.

Hvis der opstår tvivl eller usikkerhed om, hvorvidt sagen bør eskaleres til et højere beslutningsniveau, skal eskalering altid finde sted.

2. Sagen vurderes i fællesskab af CEO, CRO og kreditafdelingen

Når en sag er eskaleret, foretager CEO og CRO i samarbejde med kreditafdelingen en vurdering af, om sagen kan løses inden for eksisterende rammer, eller om den kræver yderligere behandling.

Vurderingen skal tage højde for kompleksitet, risikoprofil og eventuelle strategiske hensyn.

CEO træffer den endelige beslutning om, hvorvidt sagen skal forelægges for bestyrelsen til godkendelse. Dette gælder særligt i tilfælde, hvor afvigelsen har væsentlig betydning for virksomhedens risikoprofil, omdømme eller finansielle eksponering.

3. Sagen forelægges for bestyrelsen til endelig godkendelse

Hvis CEO i samråd med CRO og kreditafdelingen vurderer, at sagen medfører væsentlig risiko, eller falder uden for virksomhedens normale kreditrammer, skal den forelægges for bestyrelsen.

Dokumentationen skal være fuldstændig og indeholde en klar anbefaling, risikovurdering og eventuelle konsekvensanalyser.

Bestyrelsen træffer den endelige beslutning om godkendelse eller afvisning af sagen.

4. Dokumentation og opfølgning

Efter bestyrelsens beslutning skal sagen gemmes i virksomhedens arkivsystem for at sikre fuld sporbarhed.



Al relevant dokumentation – herunder begrundelse, eventuelle forbehold og ansvarlige personer for opfølgning – skal registreres.

Status skal rapporteres til bestyrelsen på næstkommende møde, hvis det er relevant.

Ændringer i vilkår og sikkerhedsstillelse

Fra tid til anden stiller låntagere forespørgsler om ændringer i vilkårene eller den stillede sikkerhed.

Sådanne ændringer omfatter ændringer i de stillede sikkerheder, midlertidigt behov for henstand med betalinger, ændringer af de aftalte vilkår og ejerskifte.

Sådanne ændringer kræver en ny kreditanalyse og vurdering af, hvordan ændringen kan påvirke långiverne og enhver godkendelse af sådanne ændringer skal ikke resultere i en øgning af risikoen.

Godkendelse af sådanne ændringer kan kun ske af kreditafdelingen i henhold til ovennævnte godkendelsesbeskrivelse.

Ændringer i lånets løbetid

På crowdfunding platformen er det muligt at forlænge eksisterende lån med en samlet varighed på op til 6 måneder uden krav om refinansiering.

Forlængelsen kan ske i én eller flere sammenhængende perioder, så længe den totale løbetid ikke overstiger 6 måneder.

I forbindelse med forlængelsen kan der foretages vurdering og eventuel tilpasning af rente, platformsbidrag og sikkerheder, afhængigt af den konkrete lånesituation.

Hvis den ønskede forlængelse overstiger den angivne grænse, skal processen håndteres som en refinansiering via platformen.

Overvågning og rapportering.

Hele lånebogen overvåges løbende for ændringer af Risika. Overvågningen omfatter variabler som ændringer i ledelse, ejerskab, adresse, risikoniveau, årsrapporter, standardkoder mm.

Lånebogens performance overvåges gennem LoanClear, der anvender et sæt industristandardiserede målinger, der muliggør benchmarking af performance på tværs af crowdfunding platforme. LoanClear, som har direkte adgang til Flex Fundings forvaltede lån, opdaterer månedligt rapporten, som forelægges for bestyrelsen på kvartalsbasis. Nedenfor er et eksempel på rapporten:



LoanClear

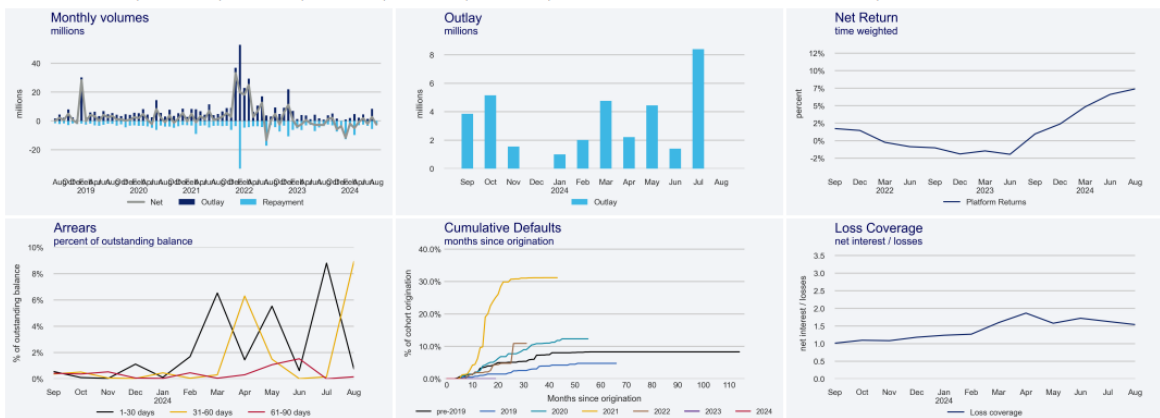
LoanClear Snapshot August 2024



LOANBOOK PERFORMANCE

Year Originated	Original Principal (kr.000s)	Repayments (kr.000s)	Defaults (kr.000s)	Principal Outstanding (kr.000s)	Arrears >32 days (kr.000s)	Recoveries (kr.000s)	Arrears Rate	Default Rate	Recovery Rate	Net loss (kr.000s)
pre-2019	107,564	98,626	8,954	0	0	3,808	0.00%	8.32%	42.53%	5,146
2019	81,623	77,323	3,903	396	0	2,510	0.00%	4.78%	64.29%	1,394
2020	74,254	59,170	9,164	5,920	5,082	5,689	85.84%	12.34%	62.08%	3,475
2021	111,590	49,279	34,797	27,514	1,002	20,426	3.64%	31.18%	58.70%	14,371
2022	190,917	70,439	20,869	99,609	10,000	14,419	10.04%	10.93%	69.10%	6,449
2023	34,590	14,395	0	20,195	0	0	0.00%	0.00%	0.00%	0
2024	24,246	786	0	23,460	0	0	0.00%	0.00%	0.00%	0
Total	624,785	370,019	77,687	177,079	16,084	46,852	9.08%	12.43%	60.31%	30,836

Incorporation Date:	Dec-2013
First Loan Date:	Feb-2015
Lending Sector:	Business, Municipals
Loan Security:	Unsecured, property, other
Redemption:	Amortising, interest-only
Terms:	Up to 10 years
Back-up-Servicer:	Lund Elmer Sandager – Denmark



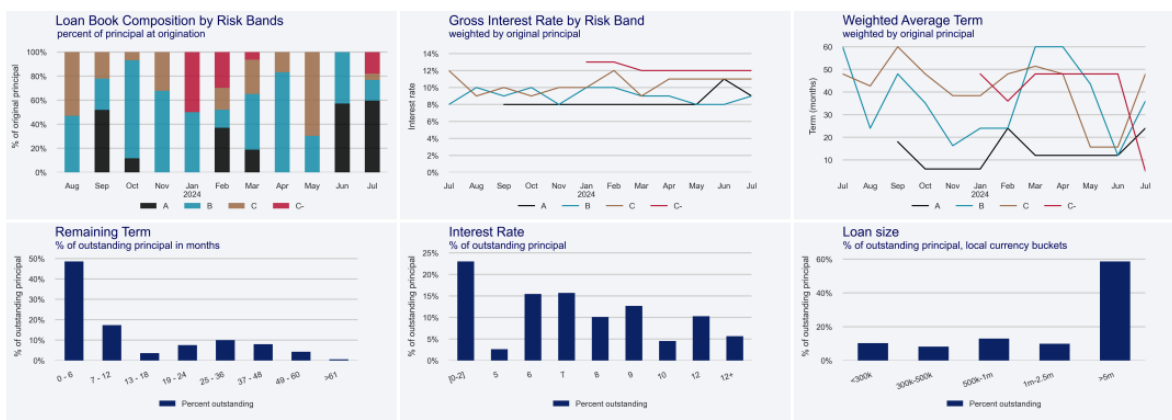
LoanClear

LoanClear Snapshot August 2024



LOANBOOK COMPOSITION

Risk Band	Original Principal (kr.000s)	Outstanding Balance (kr.000s)	Riskband Composition	Number of Loans	Percent by Number of Loans	Outstanding Principal Factor	Arrears Rate	Default Rate	Recovery Rate	Weighted Average Interest	Weighted Average Term	% Secured
A+	79,825	42,000	23.72%	7	0.97%	0.53	0.00%	0.00%	0.00%	0.92%	37	0.0%
A	67,501	14,106	7.97%	59	8.22%	0.21	0.52%	4.56%	68.03%	7.07%	40	98.2%
B	209,699	39,584	22.35%	311	43.31%	0.19	13.01%	10.30%	59.05%	7.62%	40	100.0%
C	160,195	31,117	17.57%	260	36.21%	0.19	2.76%	16.09%	44.97%	8.39%	40	97.5%
C-	107,565	50,271	28.39%	81	11.28%	0.47	19.89%	25.31%	74.95%	8.43%	32	100.0%
Total	624,785	177,079	100.00%	718	100.00%	0.28	9.08%	12.43%	60.31%	7.04%	38	75.7%





Rykkerprocedure

Rykkerprocessen er fuldautomatisk og består af 2 rykkere, et opsigelsesvarsel og et inkassovarsel. Påmindelserne sendes via e-mail og processen er fuldautomatisk. Som supplement kontaktes kunder med forfaldent låneydelse mindst én gang telefonisk inden inddrivelsen påbegyndes.

En venlig påmindelse genereres 3 dage før den kommende betalingsdato og er en dækningskontrol af låntagers konto.

Påmindelse 1 genereres på forfaldsdato +3 dage. Dette giver mulighed for et par dages afdragsfrihed for at sikre, at alle bankoverførsler er korrekt bogført.

Opsigelsesvarsel genereres på forfaldsdato +13 dage. Opsigelsesvarslet angiver en 10-dages fristperiode.

Med start 23 dage efter forfaldsdatoen overføres lån til ekstern juridisk inkasso.

Inddrivelsesprocessen varierer, men involverer typisk fogedretten.

Information til långivere

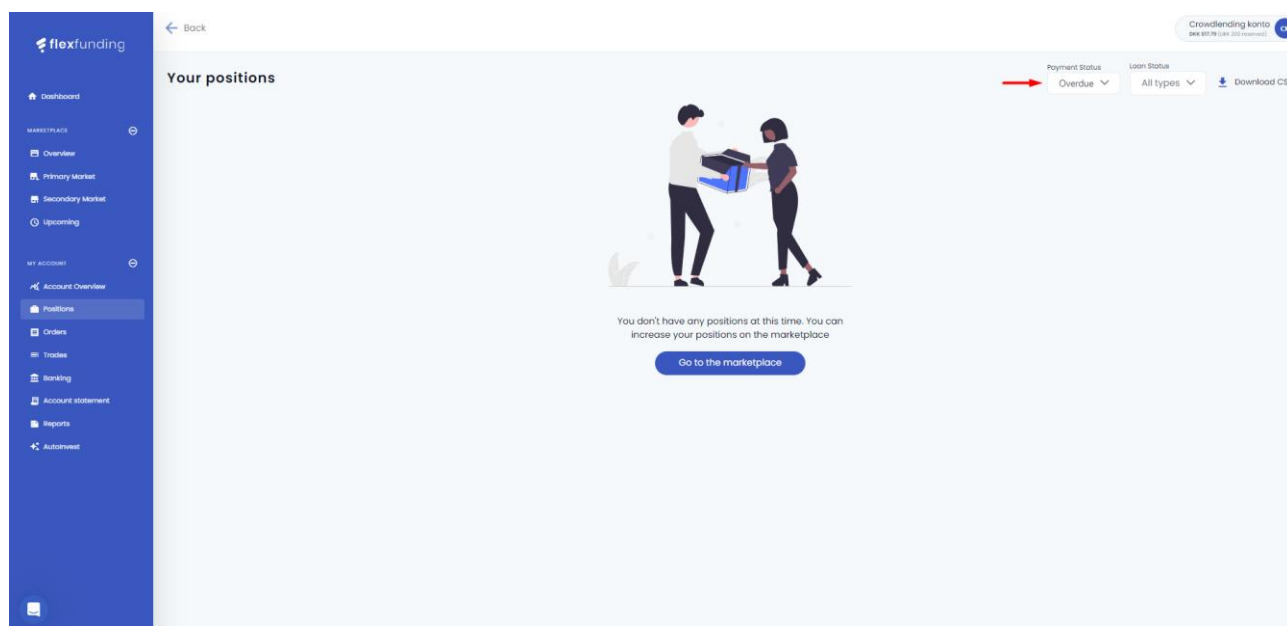
Betaling er foretaget til tiden. Lånet er aktivt og betalingerne er opdaterede.

Tabellen nedenfor viser investorens investeringer med betaling af låneydelser til tiden. Invstoren kan filtrere efter betalingsstatus eller efter lånestatus.

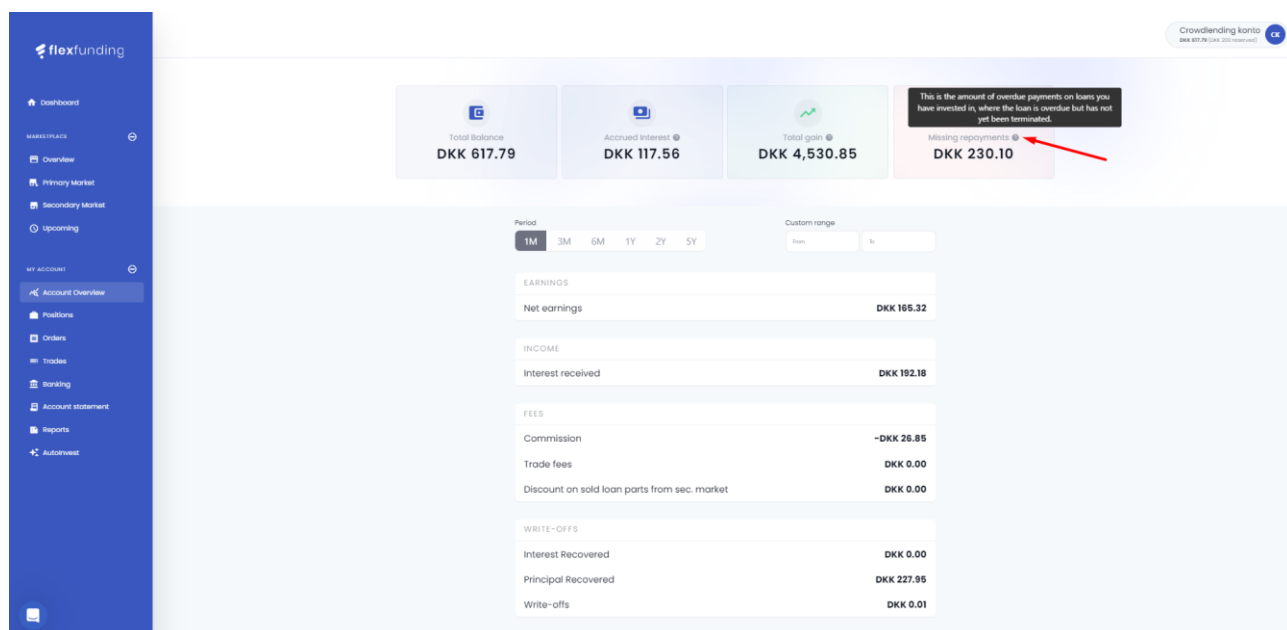
BORROWER	LOAN	PAYMENT STATUS	RATING	AMOUNT
Bomax ApS DK 25557788	12 months, 9% DK25557788-1985220	On time ⓘ	B	DKK 200 Show details Sell
La Sirena v/Resul Gür DK 33455555	48 months, 8.5% DK25557788-1985220	On time ⓘ	B	DKK 500 Show details Sell
Kerelærer v/ Umar Riaz DK 33455555	48 months, 9% DK25557788-1985220	On time ⓘ	C	DKK 200 Show details Sell
Hotel Nærvang ApS DK 43357788	36 months, 9.75% DK25557788-1985220	On time ⓘ	C-	DKK 200 Show details Sell
Restaurant Hellerup Sejklub ApS DK 33455555	36 months, 9.75% DK25557788-1985220	On time ⓘ	C-	DKK 200 Show details Sell
KRP ApS DK 33455555	6 months, 8.2% DK25557788-1985220	On time ⓘ	A	DKK 200 Show details Sell
Olagerterne DK 33455555	48 months, 8.5% DK25557788-1985220	On time ⓘ	C	DKK 400 Show details Sell



Hvis betalingen er forsinket, kan investor filtrere dem efter filter.



De forfaldne betalinger vil blive vist som en total på investorens kontooversigt:



Når betalingerne på positionerne går til betalte, vil låneydelsen blive fordelt til afdrag af lånets restgæld og renten blive tillagt renteindtægt optjent efter betalt långivningsprovision.

Et lån er i restance, hvis låneydelsen ikke er blevet betalt senest den tredje bankdag i den aktuelle måned. Låntager modtager automatisk en rykker med en opkrævning på den manglende låneydelse. Låntager har en frist på 10 dage til at betale.

På dag 11, hvis betalingen endnu ikke er modtaget, ændres lånets betalingsstatus til "Sendt til opsigelse". Låntager vil automatisk modtage rykker 2, hvor det meddeles, at hvis betaling ikke





modtages inden for 10 dage, opsiges lånet til fuld indfrielse og hvis der ikke betales vil det blive overdraget til inkasso via advokat.

Betalingsstatus på lånet ændres automatisk fra forfalden til afsendt opsigelse og kan ses under investorens positioner.

The screenshot shows the 'Your positions' page in the Flex Funding interface. The left sidebar contains navigation links for Dashboard, Markets (Overview, Primary Market, Secondary Market, Upcoming), My Account (Account Overview, Positions, Orders, Trades, Ranking, Account statement, Reports, Autowatch), and a chat icon. The main content area is titled 'Your positions' and includes a 'Back' button, 'Payment Status' (Termination notice sent), 'Loan Status' (All types), and a 'Download CSV' button. A table lists the following positions:

BORROWER	LOAN	PAYMENT STATUS	RATING	AMOUNT
Dolenco Tunnel Systems ApS DK 3045835	36 months, 5.03% LØNOMKØB50050	Termination notice sent	B	DKK 131

Below the table is a 'Repayment Overview' section with a progress bar (13/36) and a 'You currently have 1 open position in this loan.' message. At the bottom, a timeline shows 'TIME 3/25/22, 10:00 AM' and 'AMOUNT DKK 131'.

Investoren kan følge sine investeringer via “Dine positioner” – “Detaljer”.

Hvis låntager ikke betaler inden for den angivne frist ændres betalingsstatus til inkasso.

Restgælden på långivers låneandel (hvad der er tilbage på det investerede beløb) vises i detaljer og långiver kan se, hvilken potentiel inddrivelse der er behov for eller hvad der risikeres at blive tabt eller bliver afskrevet.

The screenshot shows the 'Your positions' page with a table listing several loans:

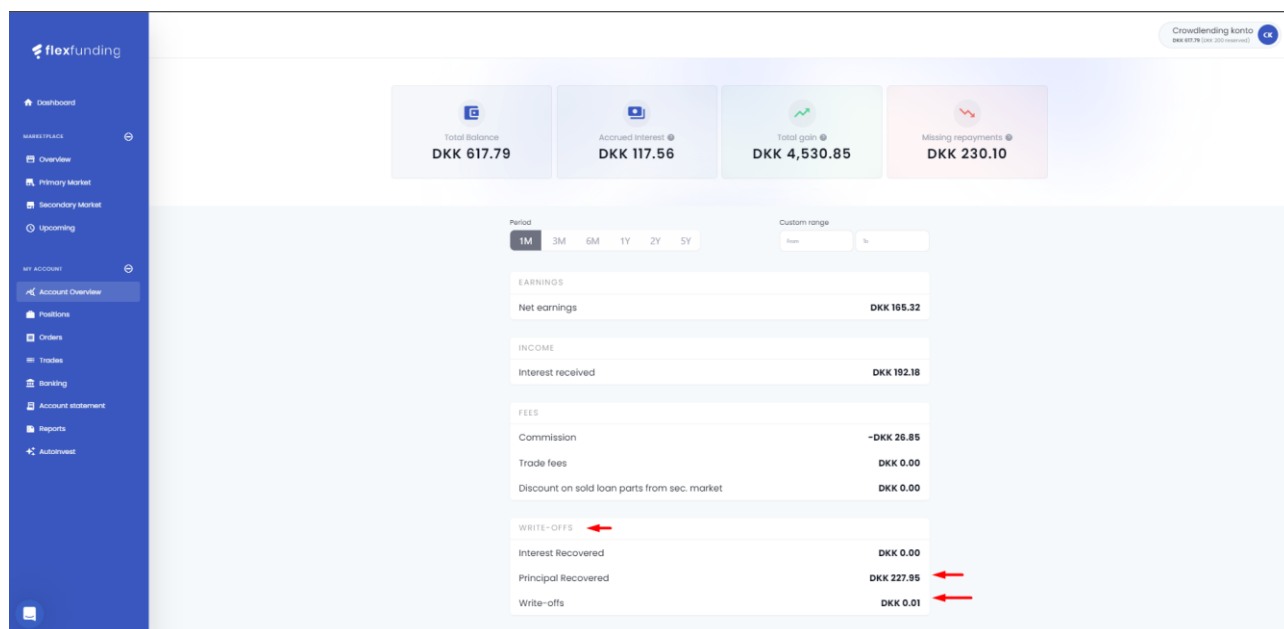
BORROWER	LOAN	PAYMENT STATUS	RATING	AMOUNT
IC-METER ApS DK 3390390	36 months, 9% LØNOMKØB50050	In collection	B	DKK 62
Takeout Group A/S DK 2553235	48 months, 7.5% LØNOMKØB50050	In collection	B	DKK 155
Karma Sushi ApS DK 3538005	48 months, 9% LØNOMKØB50050	In collection	C	DKK 134
Premium Group ApS DK 4024887	24 months, 7.5% LØNOMKØB50050	In collection	B	DKK 13
Maxby Transport ApS	60 months, 7.2%	In collection	B	DKK 177

Each row includes a 'Show details' button. The 'Repayment Overview' section for the first loan shows a progress bar (31/36) and a 'You currently have 1 open position in this loan.' message. The timeline at the bottom shows 'TIME 7/26/16, 2:00:00 AM' and 'AMOUNT DKK 62'.

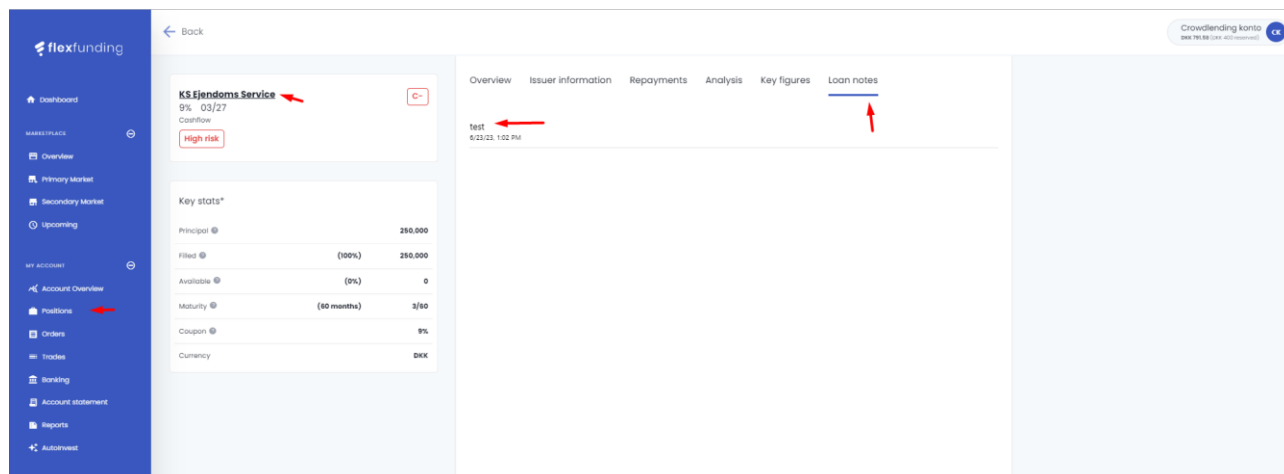


Hvis der gennem tvangsrealiseringer af sikkerheder modtages betalinger vil de være synlige på kontooversigten og på kontoudtoget som inddrevet beløb. Dette kan også ses under "Positioner".

Når inkassoproceduren og tvangsrealiseringer af sikkerhederne er afsluttet kan der enten være 100% dækning incl. renter. Hvis ikke foretages der en afskrivning af den udestående gæld, som ikke kunne inddrives.



Flex Funding kan kommunikere med de relevante långivere og tilføje information om, hvad der hænder i forhold til inkassoproceduren. Der kan angives status, aftaler med advokat, forlig mm.



Tvangsauktion av eiendom

Ved formidling af lån til virksomheder er det Flex Fundings hovedregel, at lånene sikres gennem kaution, garanti, pant i ejendom eller aktiver – eller en kombination heraf. I tilfælde hvor der er taget pant i ejendom som sikkerhed, har kreditorerne ret til at søge inddrivelse af tilgodehavender via tvangsauktion, såfremt låntageren ikke er i stand til at opfylde sine betalingsforpligtelser.

Tvangsauktioner reguleres af gældende lovgivning, som har til formål at beskytte både ejeren af ejendommen og kreditoren, og sikre en retfærdig og korrekt gennemførelse af salget. Der findes to hovedtyper af tvangsauktion: frivillig tvangsauktion, som er en meget sjældent benyttet salgsform, hvor ejeren frivilligt sælger ejendommen for at undgå retssager – og retlig tvangsauktion, som sker efter rettens ordre på baggrund af kreditorens krav. Det er primært den retlige tvangsauktion, der anvendes i praksis.

Ved en retlig tvangsauktion overgår ejendomsretten til den højstbydende, og provenuet anvendes til at dække kreditorernes krav. Låntageren kan i visse tilfælde undgå tvangsauktion ved at indgå en betalingsaftale, refinansiere lånet eller sælge ejendommen frivilligt. Flex Funding skal i sådanne situationer vurdere mulighederne for alternativ inddrivelse i samarbejde med relevante parter.

Investorens ret til deltagelse i tvangsauktion

Det følger af Justitsministeriets bekendtgørelse, at enhver køber, der opfylder kravene og er i stand til at betale, kan deltage i en tvangsauktion for at byde på en ejendom. Videre fremgår det af samme bekendtgørelse, at ejendommen sælges, som den er ved auktionen, med de rettigheder og forpligtelser, hvormed den tilhører den nuværende ejer. Dette indebærer, at også investorer til enhver tid har ret til at møde op ved en tvangsauktion og lægge et bud på ejendommen, der er på tvangsauktion, for at sikre deres interesser.

Såfremt der foreligger et bud fra en investor, er den pågældende investor bundet af sit bud fra den første auktion, indtil auktionen er afsluttet. Fogedretten kan kræve, at en bydende investor straks sandsynliggør sin evne til at opfylde budet, og minimumsbeløbet for et overbud fastsættes af fogedretten.

Ifølge udtalelser fra Advokatrådet og Dansk Ejendomsmæglerforening skal beløb, der forfalder til betaling i forbindelse med et auktionssalg – herunder ejerskifteafdrag – betales inden for 4 uger efter auktionens afslutning. Såfremt betalingsfristen i det underliggende pantebrev er længere, anvendes denne frist i stedet.

Offentlige afgifter og gebyrer ved en tvangsauktion

Investorer, der deltager i budrunder ved en tvangsauktion, skal være opmærksomme på, at der i henhold til Justitsministeriets tvangsauktionsvilkår påhviler visse offentlige udgifter, hvis man vinder auktionen.

Dette omfatter fogedrettens omkostninger, auktionsafgiften ved auktionens afslutning samt eventuel betaling af merværdiafgift og arbejdsmarkedsbidrag for det løsure, der følger med ejendommen, i henhold til en nærmere aftale.

Metoden til at beregne misligholdelsesraterne for lånene

Flex Funding skal minimum årligt oplyse misligholdelsesraterne for de lån, der er formidlet på crowdfunding-platformen siden det første lån blev formidlet i 2015 og offentliggøre en resultatopgørelse inden for 4 måneder efter udgangen af hvert regnskabsår med angivelse af den forventede og faktiske misligholdelsesrate for alle lån, vi har formidlet.

En misligholdelse anses for at være opstået med hensyn til et bestemt lån når en eller begge af følgende begivenheder har fundet sted:

- a. Hvis vi vurderer, at det er usandsynligt, at låntageren vil betale det fulde beløb eller på anden måde opfylde sine kreditforpligtelser i forbindelse med det pågældende lån, uden at gribe til handlinger, som f.eks. realisation af sikkerhed;
- b. Låntageren er mere end 90 dage forsinket i forhold til enhver væsentlig kreditforpligtelse relateret til det pågældende lån.

Følgende elementer skal betragtes som indikatorer for usandsynlighed for at betale:

- a. der er fundet en nødlidende omstrukturering af kreditforpligtelsen i forbindelse med det pågældende lån, hvor dette sandsynligvis vil resultere i en formindsket finansiell forpligtelse forårsaget af væsentlig eftergivelse eller udsættelse af hovedstol, renter eller, hvor det er relevant, gebyrer;
- b. låntager har ansøgt om eller er blevet sat i konkurs eller lignende beskyttelse, hvor dette ville undgå eller forsinke tilbagebetaling til långivere af en kreditforpligtelse i forbindelse med det pågældende lån.

En nødlidende omstrukturering anses for at være indtruffet, når der er givet indrømmelser over for en låntager, der står over for eller står over for vanskeligheder med at opfylde sine finansielle forpligtelser.

Långivere skal straks informeres i tilfælde af misligholdelse af et lån. Dette opdateres automatisk på platformen, hvor långiverne kan se den opdaterede og realtidsstatus for hver lånedel, der er investeret i.

Metode til beregning af misligholdelsesprocenten for lånene

Det er et krav i henhold til crowdfundingforordningen, at lånenes misligholdelsesrate beregnes som et simpelt gennemsnit af den observerede 1-årige misligholdelsesrate over hele den historiske observationsperiode ved brug af ikke-overlappende 12-måneders observationsvinduer.

Ved beregningen af den 1-årige misligholdelsesrate skal det sikres alle følgende:

- a. at nævneren består af antallet af ikke-misligholdte lån observeret ved begyndelsen af det 12-måneders observationsvindue;
- b. at tælleren inkluderer alle lån, der tages i betragtning i nævneren, som havde mindst én misligholdelsesbegivenhed i løbet af 12-måneders observationsvinduet.

Lån, for hvilke der ikke er planlagt betaling i betalingsplanen i løbet af den 12-måneders observationsperiode (f.eks. lån med oprullende rente) skal udelukkes fra det datasæt, der anvendes til at beregne misligholdelsesraten for den pågældende periode.

Flex Fundings låneaftaler giver ikke låntager mulighed for at ændre betalingsplanen eller at suspendere eller udskyde betalingerne under visse betingelser.

Tælleren skal inkludere alle lån, der tages i betragtning i nævneren, som havde mindst én misligholdelsesbegivenhed i løbet af forpligtelser i forbindelse med det pågældende lån uden brug af handlinger, såsom realisering af sikkerhed.

Længden af den anvendte underliggende historiske observationsperiode skal være mindst 36 måneder for mindst én kilde. Observationsperioden i Flex Funding strækker sig fra det første lån blev formidlet i 2015 og er fra en kilde.

Nævneren og tælleren, der bruges til at beregne den 1-årige misligholdelsesrate, skal oplyses på Flex Fundings website.

For at sikre en sammenlignelig og retfærdig repræsentation af misligholdelsesprocenterne bør der ikke anvendes nogen vægtningsordning til at beregne de årlige misligholdelsesrater (lånebaseret beregning). Derfor bør lånenes pengebeløb ikke anvendes til beregning af misligholdelsesraterne for at undgå, at nogle lån får større overvægt i en sådan beregning. I tilfælde af bias på grund af tilstedeværelsen af kortfristede lån, bør beregningen af misligholdelsessatsen justeres.

Metode til beregning af den faktiske misligholdelsesrate for lån efter risikokategori

Flex Funding skal beregne de simple gennemsnit af den observerede 1-årige misligholdelsesrate efter risikokategori over hele den historiske observationsperiode ved brug af ikke-overlappende 12-måneders observationsvinduer.

Til beregning af den 1-årige misligholdelsesrate efter risikokategori skal alt af følgende være forsikret:

- at nævneren består af antallet af ikke-misligholdte lån observeret ved begyndelsen af den 12-måneders observationsperiode inden for den risikokategori, som misligholdelsesraten er beregnet for;
- at tælleren omfatter alle lån betragtet i nævneren, som havde mindst én misligholdelsesbegivenhed i den 12-måneders observationsperiode.

Lån, for hvilke der ikke er planlagt betaling i betalingsplanen i den 12-måneders observationsperiode, udelukkes fra det datasæt, der anvendes til at beregne misligholdelsesraten for den pågældende periode.

Længden af den anvendte underliggende historiske observationsperiode skal være mindst 36 måneder for mindst én kilde. Observationsperioden strækker sig fra det første lån opstod i 2015.

Nævneren og tælleren, der bruges til at beregne den 1-årige misligholdelsesrate, skal oplyses på hjemmesiden.



Metode til beregning af den forventede misligholdelsesrate for lån efter risikokategori

Flex Funding skal basere estimerne for de forventede misligholdelsesrater pr. risikokategori på de faktiske misligholdelsesrater for lån pr. risikokategori beregnet i overensstemmelse med ovenstående.

Længden af den anvendte underliggende historiske observationsperiode skal være mindst 36 måneder for mindst én kilde. Da Flex Fundings observationsperiode strækker sig fra det første lån blev formidlet i 2015 for en kilde, skal denne længere periode anvendes.

Den forventede misligholdelsesrate bør give et skøn over andelen af ikke misligholdte lån, der forventes at blive misligholdt i en 1-årig observationsperiode. For at basere estimeringen af en sådan forventet misligholdelsesrate på den faktiske misligholdelsesrate bør beregningen af den faktiske misligholdelsesrate derfor begrænses til lån, som er i en ikke-misligholdsstatus ved begyndelsen af den 1-årige observationsperiode.

Værdiforringede lån og inkasso

Værdiforringede lån håndteres ved ekstern inkasso.

Fremlagt og gennemgået på bestyrelsesmødet den 28. august 2025

Ulrik Bayer

Svend Aage Linde

Martin Nymark Hansen

