

BOLIGA GRUPPEN A/S



2021 DELÅRSRAPPORT BOLIGA GRUPPEN

1. JANUAR – 30. JUNI 2021

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	6
Koncernstruktur og segmentoplysninger	7
Væsentlige begivenheder i 1. halvår 2021	8
Koncernens aktiviteter i 1. halvår 2021	9
Hoved- og nøgletal for koncernen	12
Beretning	14
Risici	16
Øvrige risici	16
Aktionærinformation	17
Koncernregnskab 1. januar – 30. juni 2021	20
Resultatopgørelse	21
Totalindkomstopgørelse	22
Balance	23
Pengestrømsopgørelse	25
Egenkapitalopgørelse	27
Noter	28





PÅTEGNINGER

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2021 for Boliga Gruppen A/S.

Delårsrapporten, der ikke er revideret eller reviewet af selskabets revisor, aflægges i overensstemmelse med IAS 34, som er godkendt af EU og danske oplysningskrav til delårsrapporter for børsnoterede selskaber.

Det er vores opfattelse, at delårsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2021.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold, periodens resultat og for koncernens finansielle stilling som helhed og en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som koncernen står over for.

København, den 26. august 2021

Direktion:

Laust Farver, CEO

Mikkel C. Hesselberg, CFO

Bestyrelse:

Bo Øland, Formand

Ulrik Tofte Jensen

Peter Daugaard Svendsen

Nicolai Frisch Erichsen



LEDELSESBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

Boliga Gruppen A/S

Øster Alle 48, 4. tv.
(Tårn D, Parken)
2100 København Ø
Danmark

Telefon:

+45 43583000

Hjemmeside:

www.boligagruppen.dk

E-mail:

info@boliga.dk

CVR-nr.:

25 07 87 80

Stiftet:

30. november 1999

Hjemstedskommune:

København

Bestyrelse

- Bo Øland, Formand
- Ulrik Tofte Jensen
- Peter Daugaard Svendsen
- Nicolai Frisch Erichsen

Direktion

- Laust Farver, CEO
- Mikkel C. Hesselberg, CFO

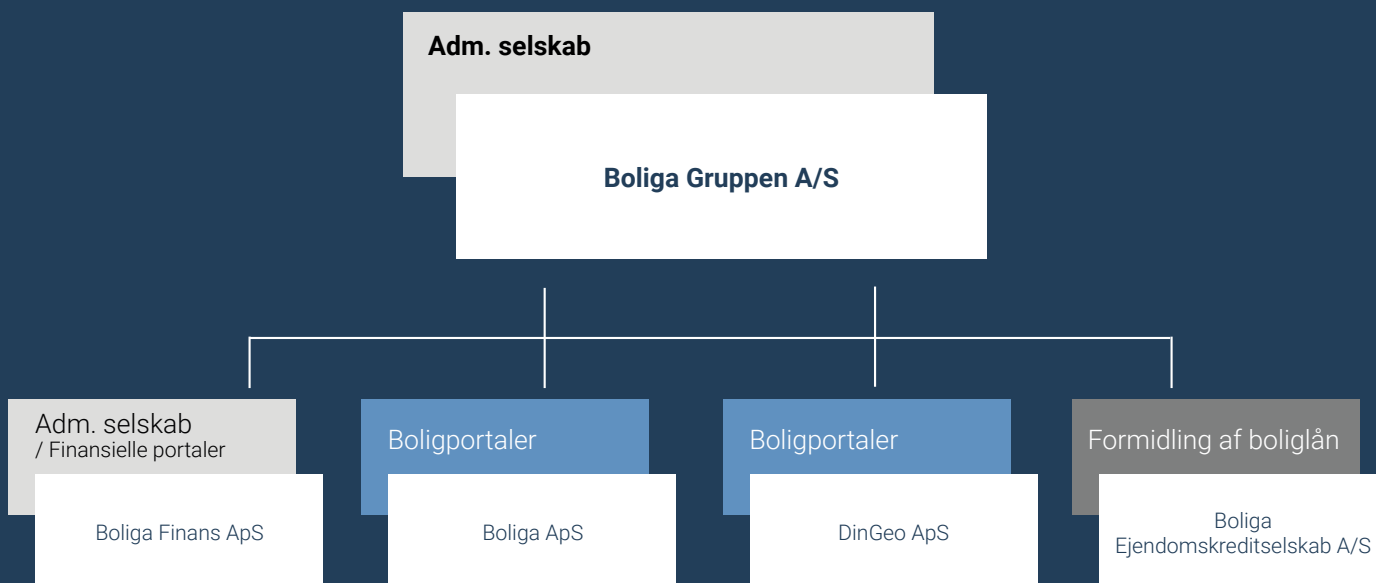
KONCERNSTRUKTUR OG SEGMENTOPLYSNINGER

Koncernen består af moderselskabet Boliga Gruppen A/S, der fungerer som administrationselskab, og de 100% ejede datterselskaber Boliga ApS, DinGeo ApS, Boliga Ejendomscreditselskab A/S og Boliga Finans ApS.

- Boliga ApS, der driver koncernens boligrelaterede internet-portaler, hvoraf Boliga.dk er den mest besøgte.
- DinGeo ApS er Danmarks største opslagsværk med geodata og bliver månedligt besøgt af over 550.000 boligsøgende fra alle egne af landet. Selskabet indgår i koncerns boligportaler.
- Boliga Ejendomscreditselskab A/S, der formidler boliglån ved hjælp af internetportalen UdenomBanken.dk.
- Boliga Finans, driver koncernens finansielle internet-portaler, samt investering i pantebreve.

I 2021 har koncernen tre rapporteringspligtige segmenter: Boligportaler, Formidling af boliglån samt administrationselskaber, hvori investering i pantebreve ligger under selskabet Boliga Finans ApS. Sammenhængen mellem koncernstrukturen og de tre rapporteringspligtige segmenter kan illustreres ved hjælp af nedenstående.

Koncernoversigt pr. 30. juni 2021



Boliga Ejendomscreditselskab A/S er ansvarlig virksomhedsdeltager i Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S. Boliga Finans ApS har investeret i pantebreve.

VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I 1. HALVÅR 2021

- Omsætningen for koncernen er steget med ca. 15% i forhold til samme periode sidste år.
- Boliga Gruppen A/S har haft og vil forsat have fokus på udvikling af koncernens aktiviteter for dermed at øge omsætningen og resultatet.
- Boliga.dk har i første halvår haft fokus på brugeroplevelsen og har i den sammenhæng lanceret en række nye services for brugerne, blandt andet:
 - Gratis vurderings- og boligrapporter
 - Skyggekort
 - Afstand til skole, indkøb, transport mm.
 - Boligens sundhedsniveau
 - Boligens skoledistrikt
 - Risikoniveauet for indbrud i området
- Resultat før skat for Boliga Gruppen A/S er steget med ca. 80% eller svarende til 4,3 mDKK i forhold til samme periode sidste år.
- Fremgangen er drevet af højere omsætning samt reduktioner i omkostningerne og dermed højere indtjeningsmargin.
- Forretningsområdet boligportaler har forbedret EBITDA med ca. 0,9 mDKK fra 1. halvår 2020 til 1. halvår 2021, hvilket svarer til ca. 24% i vækst.
- Boliga Ejendomscreditselskab A/S har haft en omsætningsfremgang på ca. 25% i forhold til samme periode sidste år. Fremgangen har betydet, at EBITDA i forhold til samme periode sidste år er steget med 20%. EBITDA er steget fra 4,9 mDKK i 1. halvår 2020 til 5,9 mDKK i 1. halvår 2021.

KONCERNENS AKTIVITETER I 1. HALVÅR 2021

Boligportaler

Boliga ApS og DinGeo.dk ApS

Boliga ApS og DinGeo.dk ApS driver koncernens boligrelaterede portaler, hvor Boliga.dk er den klart største. Her kan brugere let og overskueligt tilegne sig viden om de ca. 41.000 boliger, der på nuværende tidspunkt er til salg i Danmark. På Boliga.dk og DinGeo.dk ApS fremgår eksempelvis boligens BBR-informationer, liggetider og tidligere salgshistorik. Via Boliga.dk tilbydes en række boligrelaterede ydelser til både køber og sælger. Boliga.dk har i 1. halvår 2021 i gennemsnit haft 2,1 millioner brugere per måned (1,9 mio. i samme periode sidste år).

Forretningsområdet boligportaler har forbedret EBITDA betydeligt, ca 24% fra 1. halvår 2020 til 1. halvår 2021 eller ca. 0,9 mDKK. Boliga ApS driver endvidere en række mindre portaler, hvor de vigtigste er itvang.dk, tvangsauktioner.dk samt selvsalg.dk:

- På **itvang.dk** og **Tvangsauktioner.dk** kan brugerne danne sig et overblik over ejendomme, der er begæret på tvangsauktion. Itvang.dk og tvangsauktioner.dk har i 1. halvår 2021 haft en markedsandel for annoncering af tvangsauktioner på ca. 64% (62% i 2020).

1. halvår 2021 har været præget af en nedgang i markedet for tvangsauktioner på grund af de rekordlave renter, en positiv udvikling i dansk økonomi, samt et landsdækkende opsving på boligmarkedet.

- På **Selvsalg.dk** kan boligejere selv sælge deres bolig. Boliga Selvsalg (Selvsalg.dk) har i 1. halvår 2021 oplevet en omsætning ca. 14% under 1. halvår 2020. Nedgangen skyldes kortere liggetider på markedet, samt at organisationens strategiske fokus bevidst har været rettet andetsteds i produktporteføljen.

FINANSIELLE HOVEDTAL ('000 DKK)

	1. HALVÅR 2021 (6 MDR)	1. HALVÅR 2020 (6 MDR)	2020 (12 MDR)
Omsætning fra annoncering og datasalg	3.168	4.201	6.709
Omsætning fra brugerprodukter	13.096	10.930	23.986
Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA)	4.643	3.744	8.732

NØGLETAL FRA PORTALDRIFTEN

	1. HALVÅR 2021 (6 MDR)	1. HALVÅR 2020 (6 MDR)	2020 (12 MDR)
Gennemsnitligt antal besøgende pr. måned	2.120.994	1.883.705	1.907.280

Dette dækker besøgende på boliga.dk og DinGeo.dk, kilde: Google Analytics

Formidling af boliglån

Boliga Ejendomscreditselskab A/S

Boliga Ejendomscreditselskab A/S driver UdenomBanken. dk. UdenomBanken.dk er en udlånsportal, hvor låntagere bliver matchet med professionelle långivere. Lånsøgende får gennem portalen mulighed for at optage lån, mens långiverne får mulighed for at få forrentning af deres kapital. UdenomBanken.dk er blandt de førende formidlere af alternativ ejendomsfinansiering i Danmark.

I 1. halvår 2021 har Boliga Ejendomscreditselskab A/S opnået flere milestones:

- Boliga Ejendomscreditselskab A/S har haft en omsætningsfremgang på ca. 25% i forhold til samme periode sidste år. Fremgangen har betydet at EBITDA i forhold til samme periode sidste år er steget med ca. 20%.
- I 1. halvår 2021 har Boliga Ejendomscreditselskab A/S formidlet lån for 212 mDKK fordelt på 207 lån, hvilket er en markant fremgang i forhold til sidste år.
- Boliga Ejendomscreditselskab A/S fortsætter med yderligere kapitalrejsning til Reel Invest II P/S, som er en alternativ investeringsfond administreret af Boliga Ejendomscreditselskab A/S. Boliga Ejendomscreditselskab A/S modtager månedligt et forvaltningshonorar svarende til 0,0833% inkl. moms af den registrerede nominelle kapital i de to selskaber Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S. Den samlede kapital under forvaltning udgjorde pr. 30. juni 2020 269,8 mDKK. Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S er samtidig væsentlige aftagere af lån fra Reel Finans Ejendomscreditselskab A/S. Fremtidige kapitalrejsninger forventes derfor at bidrage positivt til koncernens indtjening både i 2. halvår af 2021 og fremadrettet. Pantebrevne i Reel Invest I P/S er dog i 1. halvår 2021 blevet solgt og selskabet er gået i frivillig likvidation.

FINANSIELLE HOVEDTAL ('000 DKK)

	1. HALVÅR 2021 (6 MDR)	1. HALVÅR 2020 (6 MDR)	2020 (12 MDR)
Omsætning fra formidling af boliglån og forvaltningshonorar	14.395	11.523	25.040
Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA)	5.857	4.868	8.553

KPI'ER FRA PORTALDRIFTEN

	1. HALVÅR 2021 (6 MDR)	1. HALVÅR 2020 (6 MDR)	2020 (12 MDR)
Antal lån formidlet, stk.	207	188	391
Formidlet lånehovedstol, mDKK	212	174	362

Adm. selskab og Finansielle portaler

Boliga Gruppen A/S og Boliga Finans ApS

Boliga Gruppen A/S er koncernens administrationsselskab. Boliga Gruppen A/S varetager bl.a. en række opgaver for koncernens datterselskaber bl.a. regnskab, juridisk assistance, HR, administration af bankaftaler, rapportering til Nasdaq OMX, m.v.

Boliga Finans ApS ejer koncernens pantebreve samt driver koncernens finansielle internetportal, valutakurser.se

Boliga Gruppen A/S er med til at sikre stordriftsfordele på tværs af koncernen ved at dele ressourcer og ydelser. Boliga Gruppen A/S viderefakturerer størstedelen af sine omkostninger til datterselskaberne.

I 2020 og 2021 har Boliga Finans investeret i pantebreve som er købt af Boliga Ejendomscreditselskab.

FINANSIELLE HOVEDTAL ('000 DKK)

	1. HALVÅR 2021 (6 MDR)	1. HALVÅR 2020 (6 MDR)	2020 (12 MDR)
Omsætning fra konsulentydelser og finansielle portaler	97	0	133
Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA)	-1.131	-701	-1.475

PANTEBREVE I BOLIGA FINANS

	1. HALVÅR 2021	1. HALVÅR 2020	2020 (12 MDR)
Restgæld	mDKK 37,2	mDKK 8,8	mDKK 33,1
Antal lån	44	12	35
Gns. restgæld	mDKK 0,9	mDKK 0,7	mDKK 0,9
Vægtet nominel rente	7,3%	7,3%	7,3%
Vægtet restløbetid	20	20	20

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Hoved- og nøgletal for koncernen ('000 DKK)

Hovedtal	1. halvår 2021* (6 mdr)	1. halvår 2020* (6 mdr)	2020 (12 mdr)	2019 (12 mdr)
Nettoomsætning	30.756	26.654	55.869	49.376
Bruttoresultat	30.142	25.492	53.459	46.065
Resultat af primær drift (EBITDA)	9.369	7.022	15.810	7.112
Resultat før finansielle poster (EBIT)	8.201	5.371	12.497	3.947
Resultat af finansielle poster	1.519	31	769	-55
Resultat før skat (EBT)	9.720	5.402	13.267	7.810
Periodens resultat	7.166	4.214	9.652	7.053
Langfristede aktiver	136.896	137.418	137.972	139.013
Kortfristede aktiver	112.416	63.315	81.480	68.855
Likvider og værdipapirer	6.876	1.703	4.351	2.411
Aktiver i alt	249.312	200.733	219.452	208.868
Egenkapital	172.460	159.116	165.046	154.799
Kortfristede forpligtelser	74.466	40.205	51.579	52.552
Passiver i alt	249.312	200.733	219.452	208.868

* Delårsregnskabet er ikke revideret, og der er ikke foretaget review

Hoved- og nøgletal for koncernen ('000 DKK) fortsat

Hovedtal	1. halvår 2021* (6 mdr)	1. halvår 2020* (6 mdr)	2020 (12 mdr)	2019 (12 mdr)
Pengestrøm fra driften	-19.745	7.794	3.494	5.733
Pengestrøm til investering, netto	-92	-48	98	10.145
Heraf til investering i materielle aktiver	-92	0	-294	0
Pengestrøm fra finansiering	22.363	-8.454	-1.652	-15.330
Pengestrøm i alt	2.525	-708	1.940	547

Nøgletal (1)	1. halvår 2021* (6 mdr)	1. halvår 2020* (6 mdr)	2020 (12 mdr)	2019 (12 mdr)
Bruttomargin	98,0%	95,6%	95,7%	93,3%
Overskudsgrad / resultatgrad	30,5%	26,3%	28,3%	14,4%
Aktiver/egenkapital	144,6%	126,2%	132,6%	134,9%
Egenkapitalforrentning	4,2%	2,6%	5,8%	4,6%
Resultat pr. aktie (EPS Basic), DKK	0,43	0,25	0,59	0,42
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D), DKK	0,42	0,25	0,59	0,42

Ansatte	1. halvår 2021* (6 mdr)	1. halvår 2020* (6 mdr)	2020 (12 mdr)	2019 (12 mdr)
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	37	35	37	36

1. Resultat og udvandet resultat pr. aktie er beregnet i overensstemmelse med IAS 33. Øvrige nøgletal er beregnet efter Finansanalytikerforeningens "Recommendations & Ratios". Der henvises til nøgletals definitioner side 100 i årsregnskabet 2020.

* Delårsregnskabet er ikke revideret, og der er ikke foretaget review.

BERETNING

Periodens resultat 1. halvår 2021

Koncernen opnåede i 1. halvår 2021 en omsætning på 30,8 mDKK, hvilket er en stigning på 4,1 mDKK mod samme periode sidste år. Omsætningen følger de udmeldte forventninger til 2021. Koncernens resultat før skat blev 9,7 mDKK mod 5,4 mDKK i samme periode året før. Resultatet følger de senest udmeldte forventninger.

Resultat af primær drift er steget fra 7,0 mDKK i 1. halvår 2020 til 8,2 mDKK i 1. halvår 2021.

Periodens resultat (EBT) blev 9,7 mDKK mod 5,4 mDKK i samme periode året før. Resultatet følger de seneste udmeldinger.

Periodens udvikling i indtægtskilder

Udviklingen i koncernens forskellige indtægtskilder har været som angivet i nedenstående tabel:

Indtægtskilder	1.halvår 2021 (6 mdr)	% split	1. halvår 2020 (6 mdr)	% split	1.halvår 2020 (12 mdr)
Annonce- og datasalg samt finansielle portaler	3.265	10	4.201	16	6.709
Brugerbetalinger	13.096	43	10.930	41	24.119
Formidling af boliglån	14.395	47	11.523	43	25.040
Total omsætning	30.756	100	26.654	100	55.869

Forventninger til 2021 for koncernen

- I 2021 forventer ledelsen en omsætning på mDKK 58-60 samt et resultat før skat på mDKK 14,5-16,5.

Der vil fortsat være fokus på implementering af ny funktionalitet og bedre brugeroplevelse på tværs af koncernens services. Koncernen vil fortsat have fokus på langsigtede vækstambitioner. De langsigtede vækstambitioner skal realiseres sideløbende med, at der med afsæt i Boliga Gruppen A/S' mission skabes acceptable økonomiske resultater for dermed at sikre et stærkt økonomisk fundament for koncernen.

Koncernen vurderer, at markedspotentialet for de produkter, der er blevet lanceret eller som er i udviklingsplanerne, er tilstrækkeligt attraktive til, at koncernen vil opnå en økonomisk gevinst allerede fra lanceringstidspunktet.

Koncernen vurderer, at yderligere finansielle ressourcer ikke er nødvendige i 2021.

Pengestrømsopgørelse

Koncernen har i 1. halvår 2021 haft en negativ pengestrøm fra driften på -19,7 mDKK mod en positiv pengestrøm fra driften på 7,8 mDKK i samme periode året før.

Den øgede binding i pengestrømme fra driften skyldes den positive udvikling i udlån i Boliga Ejendomscreditselskab A/S.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet var på -0,1 mDKK i 1. halvår 2021 mod 0,0 mDKK i samme periode året før.

Samlet udgjorde koncernens likvide beholdninger 6,9 mDKK pr. 30. juni 2021 mod 4,4 mDKK pr. 31. december 2020.

RISICI

Driftsrisici

Koncernens væsentligste indtægtskilder er under transformation fra annonceindtægter til betaling fra brancheaktører samt brugerbetaling fra produkter, der relaterer sig til de finansielle markeder og boligmarkedet. Dernæst kursgevinster og gebyrer i forbindelse med formidling af boliglån.

De indtægtskilder der stammer fra annonceindtægter/ mæglerbetaling og brugerbetaling, der relaterer sig til de finansielle markeder, er især følsomme over for udviklingen i de globale konjunkturer, herunder de europæiske konjunkturer. De produkter, der relaterer sig til boligmarkedet, er især følsomme over for udviklingen i den danske økonomi og især handelsaktiviteten på det danske boligmarked. Handelsaktiviteten på det danske boligmarked er i høj grad en funktion af den danske økonomi samt renteniveauet.

Boliga Gruppen A/S oplever betydelig konkurrence fra andre boligsites. Koncernens væsentligste driftsrisici er knyttet til evnen til at være stærkt positioneret på de markeder, som koncernens sites opererer indenfor. Desuden er det væsentligt for koncernen at være på forkant og tilbyde de mest informative og brugervenlige sites, som kan sikre forsat vækst i antallet af brugere og sidevisninger.

Boliga Ejendomscreditselskab A/S' forretningsmodel kræver adgang til kapital for at kunne mellemfinansiere de lån, som UdenomBanken.dk formidler. Derfor at det afgørende at have adgang til finansieringskilder. Den primære finansieringskilde er i dag Ringkjøbing Landbobank A/S. Boliga Ejendomscreditselskab A/S' forretning kræver endvidere adgang til såvel låntagere som långivere.

Finansielle risici

Finansielle risici er omtalt i note 25 til koncernregnskabet.

ØVRIGE RISICI

Særlige risici inden for markedet for alternativ finansiering af fast ejendom

Boliga Ejendomscreditselskab A/S er afhængig af, at der er investorer i markedet, som ønsker at aftage selskabets lån. Investeringsslysten kan blive påvirket af ændringer i renteniveauet, et fald i ejendomspriserne i Danmark eller en reducere af investeringsslysten i Danmark som følge af eksempelvis turbulens på de finansielle markeder.

Boliga Finans ApS har investeret i pantebreve med sikkerhed i fast ejendom. Investeringen kan blive påvirket af fald i ejendomspriserne eller manglende betalingsevne hos debitorerne.

Særlige risici udover almindeligt forekomne inden for internetportal drift

Boliga Gruppen A/S og Boliga ApS har ingen særlige risici udover de for branchen normale usikkerheder vedrørende annoncemarkedets konjunkturfølsomhed. Boliga Gruppen A/S forventer ikke, at markedet vil ændre sig væsentligt i det kommende år, men det forventes dog, at online-annoncemarkedet vil udvikle sig gunstigere end offline-annoncemarkedet.

AKTIONÆRINFORMATION

Aktiekapital

Selskabets aktiekapital udgør nominelt 16.650.000 DKK og består af 16.650.000 stk. aktier á nominelt 1 DKK. Aktierne er noteret på Nasdaq OMX Copenhagen A/S under fondskode DK0060074656. Ingen aktier er tildelt særlige rettigheder. Der er ingen begrænsninger i omsætteligheden og ingen stemmeretsbegrænsninger.

Egne aktier

Boliga Gruppen A/S har i perioden solgt egne aktier.

De egne aktier udgør nominelt 287.941 stk. pr. 30. juni 2021.

Investor Relations (IR)

Boliga Gruppen A/S' IR-politik koncentrerer sig om at have et højt informationsniveau og en vedvarende aktiv og åben dialog med investorer og analytikere samt at arbejde for at videregive omfattende information til aktiemarkedet om Boliga Gruppen A/S' økonomiske og driftsmæssige forhold samt strategier.

En gruppe aktionærer har i forbindelse med et pligtmæssigt købstilbud erhvervet over 90% af aktierne i Boliga Gruppen i august 2021. Aktionæerne vil snarest muligt afnotere Boliga Gruppen fra Nasdaq. Der henvises til fondsbørsmeddelelse nr. 20/2021.



Aktionærer, kapital og stemmer

Selskabets aktiekapital på 16.650.000 DKK består af 16.650.000 stk. aktier med hver 1 stemme.

Aktionærsammensætningen (30.06.2021)	Antal aktier (stk)	Kapital (%)
Ulrik Tofte Jensen	3.758.896	22,6
Peter Riggelsen Holding ApS	3.249.582	19,5
Daugaard Holding ApS	2.999.277	18,0
Morten Tofte Jensen	2.224.861	13,4
Klaus Tofte Jensen	2.035.009	12,2
Øvrige aktionærer	2.094.434	12,6
I alt ekskl. egne aktier	16.239.559	98,3
Egne aktier	287.941	1,7
	16.650.000	100,0

Boliga Gruppen A/S havde pr. 30. juni 2021 i alt 565 navnenoterede aktionærer.
Boliga Gruppen A/S opfordrer alle aktionærer til at lade deres aktier navnenotere i selskabets aktiebog

Boliga Gruppen A/S har i 1. halvår 2021 udsendt følgende selskabsmeddelelser:

19-07-2021	Boliga Gruppen A/S: Bestyrelsen i Boliga Gruppens A/S' anbefaling og redegørelse i forbindelse med fremsættelse af Pligtmæssigt Tilbud af 16. juli 2021 til minoritetsaktionærene i Boliga Gruppen A/S	20-04-2021	Boliga Gruppen A/S: Storaktionærmeddelelse
16-07-2021	Boliga Gruppen A/S: En gruppe aktionærer fremsætter Pligtmæssigt Tilbud	20-04-2021	Boliga Gruppen A/S: Storaktionærmeddelelse
12-07-2021	Boliga Gruppen A/S: De tidligere udmeldte forventninger til 2021 opjusteres	20-04-2021	Boliga Gruppen A/S: Storaktionærmeddelelse
04-07-2021	Boliga Gruppen A/S: Ændring til meddelelse vedrørende en gruppe aktionærers fremsættelse af pligtmæssigt tilbud	20-04-2021	Boliga Gruppen A/S: Indberetning af ledende medarbejderes transaktioner med aktier i Boliga Gruppen A/S
03-06-2021	Boliga Gruppen A/S: Ændring til meddelelse vedrørende en gruppe aktionærers fremsættelse af pligtmæssigt tilbud	20-04-2021	Boliga Gruppen A/S: Indberetning af ledende medarbejderes transaktioner med aktier i Boliga Gruppen A/S
20-05-2021	Boliga Gruppen A/S: Periodemeddelelse for 1. kvartal 2021	30-03-2021	Boliga Gruppen A/S: Indkaldelse til ordinær generalforsamling
10-05-2021	Boliga Gruppen A/S: Præcisering af meddelelse vedrørende en gruppe aktionærers fremsættelse af pligtmæssigt tilbud	26-03-2021	Boliga Gruppen A/S: Indberetning af ledende medarbejderes transaktioner med aktier i Boliga Gruppen A/S
26-04-2021	Boliga Gruppen A/S: En gruppe aktionærer fremsætter pligtmæssigt tilbud	25-03-2021	Boliga Gruppen A/S: Årsrapport 2020
22-04-2021	Boliga Gruppen A/S: Forløb af ordinær generalforsamling 2021		
20-04-2021	Boliga Gruppen A/S: Storaktionærmeddelelse		

Kontaktperson – Investor Relations

På Boliga Gruppen A/S' hjemmeside, www.boligagruppen.dk, findes yderligere informationer og samtlige offentliggjorte meddelelser.

Forespørgsler vedrørende IR relationer kan rettes til:

Administrerende direktør Laust Farver

Mobil: +45 2840 4988 E-mail: lf@boliga.dk



KONCERNREGNSKAB

1. JANUAR – 30. JUNI 2021

RESULTATOPGØRELSE

'000 DKK	Note	1. halvår 2021 (6 mdr)	1. halvår 2020 (6 mdr)	2020 (12 mdr)
Nettoomsætning		30.756	26.654	55.869
Direkte omkostninger		-615	-1.162	-2.410
Bruttoresultat		30.142	25.492	53.459
Personaleomkostninger		-14.830	-12.535	-25.361
Andre eksterne omkostninger		-5.942	-5.935	-12.288
Resultat af primær drift (EBITDA)		9.369	7.022	7.112
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver		-390	-873	-1.757
Amortisering af immaterielle anlægsaktiver		-778	-778	-1.556
Resultat før finansielle poster (EBITDA)		8.201	5.371	3.947
Finansielle indtægter		1.574	114	926
Finansielle omkostninger		-55	-82	-157
Resultat før skat (EBT)		9.720	5.402	13.267
Skat af periodens resultat		-2.554	-1.189	-3.615
Periodens resultat		7.166	4.214	9.652
<i>Fordeles således:</i>				
Aktionærerne i Boligagruppen A/S		7.166	4.214	9.652
		7.166	4.214	9.652
Resultat pr. aktie				
Resultat pr. aktie, DKK (EPS)		0,42	0,25	0,59
Udvandet resultat pr. aktie, DKK (EPS-D)		0,42	0,25	0,59

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

'000 DKK	1. halvår 2021 (6 mdr)	1. halvår 2020 (6 mdr)	2020 (12 mdr)
Periodens resultat	7.166	4.214	9.652
Reserve for indre værdis metode	0	0	0
Totalindkomst i alt	7.166	4.214	9.652

Fordeles således:

Aktionærerne i Boligagruppen A/S	7.166	4.214	9.652
	7.166	4.214	9.652

BALANCE

'000 DKK	Note	1. halvår 2021 (6 mdr)	1. halvår 2020 (6 mdr)	2020 (12 mdr)
Aktiver				
Langfristede aktiver				
Immaterielle anlægsaktiver				
Goodwill		129.668	129.668	129.668
Færdiggjorte udviklingsprojekter		688	1.184	936
Navnerettigheder		3.958	5.019	4.488
Immaterielle anlægsaktiver i alt		134.314	135.871	135.092
Materielle anlægsaktiver				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		331	135	298
Leasede bygninger		1.929	699	2.260
Materielle anlægsaktiver i alt		2.260	834	2.558
Andre langfristede aktiver				
Deposita		322	714	322
Andre langfristede aktiver i alt		322	714	322
Langfristede aktiver i alt		136.896	137.418	137.972
Kortfristede aktiver				
Udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi	4	102.304	57.980	74.428
Tilgodehavender		3.235	3.186	2.701
Tilgodehavende selskabsskat		0	445	0
Likvide beholdninger		6.876	1.703	4.351
Kortfristede aktiver i alt		112.416	63.315	81.480
AKTIVER I ALT		249.312	200.733	219.452

BALANCE

'000 DKK	1. halvår 2021 (6 mdr)	1. halvår 2020 (6 mdr)	2020 (12 mdr)
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	16.650	16.650	16.650
Reserve for egne aktier	-1.703	-2.443	-1.951
Overført resultat	157.513	144.909	150.347
Egenkapital i alt	172.460	159.116	165.046
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	1.021	1.412	1.193
Leasingforpligtelser	1.365	0	1.634
Langfristede forpligtelser i alt	2.386	1.412	2.827
Kortfristede forpligtelser			
Bankgæld	48.176	18.673	25.762
Leasingforpligtelser, kort	661	699	692
Leverandørgæld	1.295	2.128	1.497
Periodeafgrænsningsposter	3.662	10.198	10.059
Anden gæld	16.369	8.507	11.014
Selskabsskat	4.302	0	2.554
Kortfristede forpligtelser i alt	74.466	40.205	51.579
Forpligtelser i alt	76.852	41.617	54.406
PASSIVER I ALT	249.312	200.733	219.452

PENGESTRØMSOPGØRELSE

'000 DKK	1. halvår 2021 (6 mdr)	1. halvår 2020 (6 mdr)	2020 (12 mdr)
Pengestrøm fra driftsaktivitet			
Resultat før skat	9.720	5.402	13.267
Regulering for ikke-likvide	86	-	87
Af- og nedskrivninger	1.168	1.651	3.313
Finansielle indtægter	-1.574	-114	157
Finansielle omkostninger	55	82	-926
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	9.455	7.022	15.897
Ændring i driftskapital	-29.402	1.933	-12.120
Pengestrøm fra primær drift	-19.947	8.955	3.777
Renteindtægter, modtaget	1.141	98	753
Renteomkostninger, betalt	-55	-59	-99
Betalt selskabsskat	-885	-1.200	-937
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-19.745	7.794	3.494
Køb af immaterielle anlægsaktiver	0	0	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-92	-48	-294
Regulering af deposita	-	-	392
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-92	-48	98

Pengestrømsopgørelse fortsat

'000 DKK	1. halvår 2021 (6 mdr)	1. halvår 2020 (6 mdr)	2020 (12 mdr)
Optagelse af bankgæld	22.414	-7.718	-664
Afdrag på lån	0	0	0
Afdrag på leasingforpligtelse	-300	-839	-1.582
Køb af egne aktier	0	-287	-287
Salg af egne aktier	248	390	882
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	22.363	-8.454	-1.652
Periodens pengestrømme	2.525	-708	1.940
Likvider, primo	4.351	2.411	2.411
Likvider, ultimo	6.876	1.703	4.351

EGENKAPITALOPGØRELSE

000'DKK	Aktiekapital	Reserve for egne aktier	Overført resultat	I alt frie reserver	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2020	16.650	-2.546	140.695	138.149	154.799
TOTALINDKOMST I 2020					
Periodens resultat	0	0	9.652	9.652	9.652
Total indkomst ialt for perioden	0	0	9.652	9.652	9.652
TRANSAKTIONER MED EJERE					
Køb af egne aktier	0	-287	0	-287	-287
Salg af egne aktier	0	882	0	882	882
Transaktioner med ejere	0	595	0	595	595
Egenkapital 31. december 2020	16.650	-1.951	150.347	138.744	165.046
Egenkapital 1. januar 2020	16.650	-1.951	150.347	138.744	165.046
TOTALINDKOMST I 2021					
Periodens resultat	0	0	7.166	7.166	7.166
Total indkomst for perioden	0	0	7.166	7.166	7.166
TRANSAKTIONER MED EJERE					
Køb af egne aktier	0	0	0	0	0
Salg egne aktier	0	248	0	248	248
Annullering af egne aktier	0	0	0	0	0
Transaktioner med ejere	0	248	0	248	248
Egenkapital 30. juni 2021	16.650	-1.703	157.513	146.158	172.460



NOTER

NOTE 1

Anvendt regnskabspraksis

Boliga Gruppen A/S er et børsnoteret aktieselskab hjemmehørende i Danmark. Delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2021 omfatter koncernregnskab for Boliga Gruppen A/S og dets dattervirksomheder (koncernen).

Delårsrapporten for Boliga Gruppen A/S for perioden 1. januar – 30. juni 2021 aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som er godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Delårsrapporten præsenteres i danske kroner.

Nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag i 2021

Boliga Gruppen A/S har implementeret alle nye og reviderede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der er godkendt af EU, og som har virkning for regnskabsår, der begyndte 1. januar 2021.

NOTE 2

Regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Udarbejdelsen af delårsrapporter kræver, at ledelsen foretager regnskabsmæssige skøn og estimer, som påvirker anvendelsen af regnskabspraksis og indregnede aktiver, forpligtelser, indtægter og omkostninger. Faktiske resultater kan afvige fra disse skøn.

De væsentlige skøn, som ledelsen foretager ved anvendelsen af koncernens regnskabspraksis, og den væsentlige skønsmæssige usikkerhed forbundet hermed er de samme ved udarbejdelsen af delårsrapporten som ved udarbejdelsen af årsrapporten for 2020.

NOTE 3

Segmentoplysninger

Koncernen har tre rapporteringspligtige segmenter: Boligportaler, Finansielle portaler og Formidling af boliglån.

Nedenstående segmentoplysninger er udarbejdet i overensstemmelse med koncernens anvendte regnskabspraksis og følger den fordeling af koncernens forretningsområder, som fremgår af den interne ledelsesrapportering.

Omsætning, omkostninger, aktiver og forpligtelser omfatter de poster, der kan allokeres til det enkelte segment på et pålideligt grundlag.

1.halvår 2021 ('000 DKK)	I alt	Boligportaler	Formidling af boliglån	Finansielle portaler	Ikke allokeret
Omsætning	30.756	16.264	14.395	97	0
EBITDA før særlige poster	9.369	4.643	5.857	10	-1.141
Anlægsinvesteringer	92	0	92	0	0
EBIT	8.201	4.393	5.848	10	-2.050
Aktiver	249.312	31.780	74.795	0	142.737
Forpligtelser	76.852	13.931	53.177	0	9.744

1.halvår 2020 ('000 DKK)	I alt	Boligportaler	Formidling af boliglån	Finansielle portaler	Ikke allokeret
Omsætning	26.654	15.130	11.523	0	0
EBITDA før særlige poster	7.982	3.744	4.868	35	-665
Anlægsinvesteringer	1.184	1.184	0	0	0
EBIT	5.371	3.495	4.860	35	-3.019
Aktiver	200.733	34.417	39.786	209	126.322
Forpligtelser	41.618	15.749	21.199	12	4.658

Geografiske oplysninger

Boliga Gruppen A/S opererer primært på det danske marked.

Koncernens salgsaktiviteter udføres alene fra Danmark, og koncernen har ingen dattervirksomheder eller andre aktiver i udlandet.

Væsentlige kunder

I 1. halvår 2021 udgjorde Domutech A/S (tidligere Boligeftersyn P/S) 1,0% (1,6% 1. halvår 2020) af koncernens omsætning. Domutech A/S er Boliga ApS' samarbejdspartner omkring henvisninger af kundeemner på området for tilstandsrapporter, energimærker og el-eftersyn. Hertil kommer kompensationen som indtægtsføres over løbetiden på den ændrede samarbejdsaftale andragende 3,7 mDKK. Der er pr. 30. juni 2021 ikke mere kompensation at indtægtsføre.

Boliga Gruppen A/S havde med virkning fra d. 30. september 2019 solgt hele sin andel på 25% af rådgivningsvirksomheden Boligeftersyn P/S. Købesummen blev aftalt til 12,5 mDKK for andelen. Boliga ApS modtog en kontant godtgørelse samt 674.000 stk. aktier i Boliga Gruppen A/S som kompensation for de ændrede kontraktvilkår i forhold til den aftalte løbetid. Kompensationen blev indtægtsført over løbetiden på den ændrede samarbejdsaftale.

Baggrunden for salget skyldtes, at Boliga Gruppen A/S ønskede et større fokus på udviklingen af egne produkter på portalerne Boliga.dk og UdenomBanken.dk.

NOTE 4

Udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi

Udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi udgøres af pantebreve.

Dagsværdien er det beløb, som et finansielt aktiv kan handles til mellem uafhængige parter. Hvis der eksisterer et aktivt marked, anvendes markedsprisen i form af en noteret pris eller priskvotering. Når et finansielt instrument er noteret i et marked, som ikke er aktivt, tager værdiansættelsen udgangspunkt i den seneste transaktionspris.

Dagsværdi af udlån af andre tilgodehavender til dagsværdi (pantebreve) fastlægges baseret på indgået videreformidlingsaftaler med den endelige långiver (niveau 3 i dagsværdihierarkiet).

Dagsværdi af udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi udgjorde pr. 30. juni 2021 i alt 102,3 mDKK. Estimatet er baseret på ikke observerbare input, men indgået videreformidlingsaftaler og tidligere transaktioner med lignende instrumenter. Dagsværdireguleringen relateret til udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi udgjorde pr. 30. juni 2021 i alt 0,9 mDKK, der er indregnet under nettoomsætning.

Egenbeholdningen af pantebreve er reguleret for forventede tab, jf. IFRS 9. Restgælden på pantebrevene i egenbeholdning udgør 38,3 mDKK før værdireguleringer. Værdireguleringer andrager dermed 0,9 mDKK

'000 DKK	1. halvår 2021	1. halvår 2020	2020
Beholdning af pantebreve med henblik på videreformidling	64.954	47.679	40.942
Egenbeholdning af pantebreve	37.351	10.301	33.486
Dagsværdi af pantebreve	102.304	57.980	74.428

Egenbeholdningen af pantebreve er reguleret for forventede tab, jf. IFRS 9, restgælden på pantebrevene i egenbeholdning udgør 38,3 mDKK før værdireguleringer. Værdireguleringer andrager dermed 0,9 mDKK.

Egenbeholdning ligger i to selskaber hvor 35,2 mDKK ligger i Boliga Finans og 2,2 mDKK ligger i Boliga Ejendomscreditselskab.

NOTE 5

Eventualaktiver- og forpligtelser, kontraktlige forpligtelser samt pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualaktiver

Koncernen har ingen eventualaktiver.

Eventualforpligtelser

Boliga Ejendomscreditselskab A/S er ansvarlig virksomhedsdeltager i Reel Invest I P/S under frivillig likvidation og Reel Invest II P/S og hæfter derfor for Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S' gæld, der pr. 30. juni 2021 udgjorde 0 DKK.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabets leverandørkontrakter kan opsiges med 3-6 måneder.

Operationelle leasingforpligtelser, herunder husleje-forpligtelser, fremgår af Balancen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har afgivet virksomhedspant til sikkerhed for bankgæld, der pr 30. juni 2021 udgør 48,1 mDKK.

NOTE 6

Nærtstående parter

Boliga Gruppen A/S har registreret følgende aktionærer med 5% eller mere af aktiekapitalen:

- Ulrik Tofte Jensen (22,6% af aktiekapitalen)
- Peter Riggelsen Holding ApS (19,5% af aktiekapitalen), der ejes af bestyrelsesmedlem Peter Riggelsen
- Daugaard Holding ApS (18% af aktiekapitalen), der ejes af bestyrelsesmedlem Peter Daugaard Svendsen
- Morten Tofte Jensen (13,4% af aktiekapitalen)
- Klaus Tofte Jensen (12,2% af aktiekapitalen)

Reel Invest I P/S under frivillig likvidation

En række investorer i Reel Invest I P/S er medlemmer af bestyrelsen eller direktion eller disses nærtstående. Boliga Ejendomscreditselskab A/S har i 1.halvår 2020 videreformidlet pantebreve for i alt 0,0 mDKK til Reel Invest I P/S.

Reel Invest I P/S har solgt de resterende pantebreve og er gået i frivillig likvidation.

Reel Invest II P/S

En række investorer i Reel Invest II P/S er medlemmer af bestyrelsen eller direktion eller disses nærtstående. Boliga Ejendomscreditselskab A/S har i 1.halvår 2021 videreformidlet pantebreve for i alt 68,7 mDKK til Reel Invest II P/S. Transaktionerne er indgået under en videreformidlingsaftale der sikrer at kursgevinster i Boliga Ejendomscreditselskab A/S er på niveau med andre videreformidlingsaftaler med eksterne parter.

Ledende medarbejdere

Koncernens nærtstående parter med betydelig indflydelse omfatter koncernens bestyrelse, direktion og ledende medarbejdere og disse personers nære familiemedlemmer. Nærtstående parter omfatter desuden virksomheder, hvori denne personkreds har væsentlige interesser.

NOTE 7

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancen-dagen, som vurderes at påvirke selskabets økonomiske stilling i negativ eller positiv retning.