

BOLIGA GRUPPEN A/S



2019

DELÅRSRAPPORT

BOLIGA GRUPPEN

1. JANUAR – 30. JUNI 2019

Påtegninger

3

Ledelsespåtegning

4

Ledelsesberetning

5

Selskabsoplysninger

6

Koncernstruktur og segmentoplysninger

7

Væsentlige begivenheder i 1. halvår 2019

8

Koncernens aktiviteter i 1. halvår 2019

9

Hoved- og nøgletal for koncernen

12

Beretning

14

Risici

16

Øvrige risici

16

Aktionærinformation

17

Koncernregnskab 1. januar – 30. juni 2019

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 2019 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 2019 samt af resultatet af koncernens aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 30. juni 2019.

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 27. august 2019

Direktion:

Laust Farver, Adm. Direktør

Mikkel C. Hesselberg, Økonomidirektør

Bestyrelse:

Bo Øland, Formand

Ulrik Tofte Jensen

Peter Daugaard Svendsen



LEDELSESBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

Boliga Gruppen A/S

Per Henrik Lings Allé 4, 5. sal
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

Direktion

- Laust Farver, Adm. Direktør
- Mikkel C. Hesselberg, Økonomidirektør

KONCERNSTRUKTUR OG SEGMENT-OPLYSNINGER

Boliga Gruppen A/S er en uafhængig mediekoncern, som er beskæftiget inden for portaldrift med fokus på boligmarkedet samt formidling af boliglån via Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S.

Koncernen består af moderselskabet Boliga Gruppen A/S, der fungerer som administrationsselskab, og de 100% ejede datterselskaber Boliga Finans ApS, Boliga ApS og Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S.

- **Boliga Finans**, der driver koncernens finansielle internet-portal, hvoraf valutakurser.se er den eneste aktivitet efter euroinvestor.dk blev frasolgt i 2018.
- **Boliga ApS**, der driver koncernens boligrelaterede internet-portaler, hvoraf Boliga.dk er den mest besøgte.
- **Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S**, der formidler boliglån ved hjælp af internetportalen UdenomBanken.dk.

Derudover ejer Boliga Gruppen A/S 25% af kapitalen i Boligeftersyn P/S. Som meddelt i Selskabsmeddelelse nr. 16/2019 er ejerandelen frasolgt pr. 30. september 2019.

Koncernen har tre rapporteringspligtige segmenter: Boligportaler, Finansielle portaler og Formidling af boliglån. Sammenhængen mellem koncernstrukturen og de tre rapporteringspligtige segmenter kan illustreres ved hjælp af nedenstående.

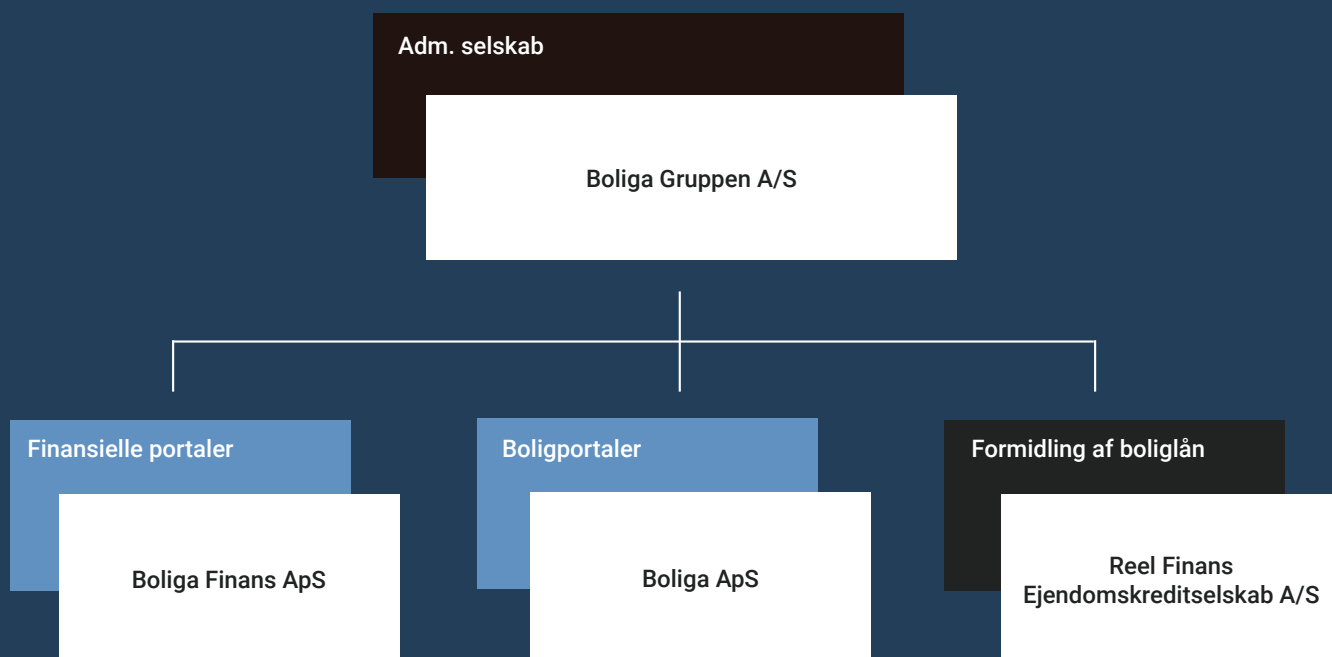
Mission

Det er Boliga Gruppen A/S' mission at blive det førende online mediehus i Danmark med fokus på boligmarkedet.

Boliga Gruppen A/S ønsker at identificere og udvikle nye forretningsområder, der er forankret i den omfattende digitaliseringsproces, som det danske samfund gennemgår. Det skal ske ved udnyttelse af 'Big data' samt ved at transformere analoge forretningsmodeller til digitale vækstvirksomheder.

Boliga Gruppen A/S ønsker via innovative produkter at opnå en ledende position i de markeder, som koncernen opererer i.

Koncernoversigt pr. 30. juni 2019



VÆSENTLIGE BEGIVENHEDER I 1. HALVÅR 2019

Transaktioner og organisationsændringer

- Boliga Gruppen A/S har med virkning fra d. 30. september 2019 solgt 25% af rådgivningsvirksomheden Boligeftersyn P/S. Købesummen er aftalt til 12,5 mDKK for andelen. Boligeftersyn P/S, der udarbejder tilstandsrapporter, har gennem en årrække været samarbejdspartner med boligsøgeportalen Boliga.dk, og samarbejdet forsætter efter salget, dog på ændrede vilkår.

Boliga ApS modtager 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 indtægtsføres over løbetiden på den ændrede samarbejdsaftale.

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

- Boliga.dk er i maj 2019 blevet lanceret med et nyt design, hvor blandt andet bannere blev fjernet fra sitet, som gør brugeroplevelsen bedre for brugere af sitet. Premium Mægler blev i samme ombæring introduceret som et nyt koncept, hvor ejendomsmæglere eksklusivt kan fremhæve deres kunders boligannoncer og sende skuffesager ud. Indtægtskilder er dermed under transformation fra bannerannonceindtægter til brugerbetaling og direkte salg til brancheaktører.

- 1. april 2019 fik Boliga Gruppen A/S ny CEO, Laust Farver, samt ny CFO, Mikkel C. Hesselberg.
- 27. marts 2019 fik Boliga Gruppen A/S ny formand, Bo Øland. Christian Seidelin stoppede både som formand og som medlem af bestyrelsen.
- På Selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2019 blev det besluttet at nedsætte Selskabets aktiekapital med nominelt 2.250.000 kr. fra nominelt 18.900.000 kr. til nominelt 16.650.000 kr. ved annullering af 2.250.000 egne aktier á nominelt 1 kr.

KONCERNENS AKTIVITETER I

1. HALVÅR 2019

Boliga Gruppen A/S / Boliga Finans ApS

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

Boliga Finans ApS driver koncernens finansielle internetportal.

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.

Koncernen driver efter frasalget af Euroinvestor.dk og valutakurser.dk til Berlingske Media kun valutakurser.se.

Derudover ejer Boliga Gruppen A/S 25% af kapitalen i Boligeftersyn P/S, som meddelt i Selskabsmeddelelse nr. 16/2019 er ejerandelen frasolgt pr. 30. september 2019.

Der henvises desuden til omtale i afsnittet omkring væsentlige begivenheder i 1. halvår 2019.

FINANSIELLE HOVEDTAL ('000 DKK)

	1. HALVÅR 2019* (6 MDR)	1. HALVÅR 2018* (6 MDR)	2018* (12 MDR)
Omsætning af konsulentytelser, ekstern hosting, annoncering og datasalg	430	0	164
Omkostninger til koncernadministration	-6.273	-9.684	-16.225
Omkostninger viderefaktureret til datterselskaber	2.698	7.403	13.277
EBITDA før særlige poster (tilbageværende omkostninger)	-3.477	-2.281	-2.784

*Fortsættende aktiviteter

Boliga ApS

Boliga ApS driver koncernens boligrelaterede portaler, hvor Boliga.dk er den klart største. Her kan brugerne let og overskueligt tilegne sig viden om de ca. 67.000 boliger, der på nuværende tidspunkt er til salg i Danmark. På Boliga.dk 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 2019 i gennemsnit haft 1,2 millioner brugere per måned.

Boliga ApS driver endvidere en række mindre portaler, hvor de vigtigste er selvsalg.dk samt itvang.dk og tvangsauktioner.dk:

- På **Selvsalg.dk** kan boligejere selv sælge deres bolig og derved spare ejendomsmæglerslæret. Boliga Selvsalg (Selvsalg.dk) har i 1. halvår 2019 oplevet et fald i omsætningen på selskabets platform. Nedgangen i antal annoncer skyldes bl.a. et marked, hvor andelsboliger omsættes meget hurtigt, hvorfor annonceringstiden og dermed omsætningen relateret til denne boligtype har været faldende på

Selvsalg.dk. Ligeledes opleves der stigende konkurrence fra netværksplatforme. I 1. halvår 2019 blev der solgt 249 boliger på Selvsalg.dk mod 275 i samme periode sidste år.

- 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 2019 haft en markedsandel for annoncering af tvangsauktioner på ca. 60% (50% i 2018).

1. halvår 2019 har været præget af en nedgang i markedet for tvangsauktioner. Dette skyldes bl.a. at Skat i 2018 overgav kommunerne at inddrive ejendomsskat for at undgå ophobning af deres sager, hvorfor flere tvangsauktioner blev rekvireret af kommunerne i 2018 for at få afviklet denne ophobning af sager. Samtidig er der nedgang i markedet for tvangsauktioner på grund af de rekordlave renter, en positiv udvikling i dansk økonomi, samt et landsdækkende opsving på boligmarkedet.

FINANSIELLE HOVEDTAL ('000 DKK)

	1. HALVÅR 2019 (6 MDR)	1. HALVÅR 2018 (6 MDR)	2018 (12 MDR)
Omsætning fra annoncering og datasalg	3.546	4.933	9.088
Omsætning fra brugerprodukter	10.274	10.115	19.560
EBITDA	2.322	5.000	9.138

NØGLETAL FRA PORTALDRIFTEN

	1. HALVÅR 2019 (6 MDR)	1. HALVÅR 2018 (6 MDR)	2018 (12 MDR)
Gennemsnitligt antal besøgende pr. måned	1.249.443	1.133.791	1.156.407

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

Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S

Reel Finans Ejendomskreditselskab 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 2019 har Reel Finans Ejendomskreditselskab opnået flere milestones:

- I 1. halvår 2019 har Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S formidlet lån for 145 mDKK fordelt på 206 lån, hvilket er en svag tilbagegang fra forrige år men i et marked, hvor den traditionelle banksektor er blevet mere opstemt efter at udlåne penge til fast ejendom, så vurderes niveauet at være tilfredsstillende set i lyset af, at de af Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S udstedte lån ikke er udstedt på et lavere renteniveau sammenlignet med tidligere år. Som en naturlig følge af den lavere udlånsvolumen er der taget de nødvendige tiltag i retning af en tilpasning af medarbejderstaben.
- Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S er den største formidler af alternativ boligfinansiering og har en estimeret markedsandel på ca. 40% af alle nyudstedte lån indenfor sektoren.
- Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S fortsætter med yderligere kapitalrejsning til Reel Invest II P/S, som er en alternativ investeringsfond administreret af Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S. Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S modtager månedligt et forvaltningshonorar svarende til 0,833% 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. 30.06.2019 190 mDKK. Reel Invest I P/S og Reel Invest II P/S er samtidig væsentlige aftagere af lån fra Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S. Fremtidige kapitalrejsninger forventes derfor at bidrage positivt til koncernens indtjening både i 2. halvår af 2019 og fremadrettet.

FINANSIELLE HOVEDTAL ('000 DKK)

	1. HALVÅR 2019 (6 MDR)	1. HALVÅR 2018 (6 MDR)	2018 12 MDR)
Omsætning fra formidling af boliglån	9.837	11.333	21.457
EBITDA	2.363	2.273	2.771

KPI'ER FRA PORTALDRIFTEN

	1. HALVÅR 2019 (6 MDR)	1. HALVÅR 2018 (6 MDR)	2018 (12 MDR)
Antal lån formidlet, stk.	206	269	536
Formidlet lånehovedstol, mDKK	145	169	315

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

Hoved- og nøgletal for koncernen ('000 DKK)

Hovedtal	1. halvår 2019* (6 mdr)	1. halvår 2018* (6 mdr)	2018** (12 mdr)	2017** (12 mdr)
Nettoomsætning	24.087	26.381	50.269	50.441
Bruttoresultat	22.537	24.580	47.032	45.894
Resultat af primær drift (EBITDA)	1.208	4.992	9.125	9.210
Særlige poster	0	0	-1.718	-10.736
Resultat før finansielle poster (EBIT)	545	4.405	6.307	-3.001
Resultat af finansielle poster	-3	-677	-517	-608
Resultat før skat (EBT)	1.922	5.025	6.267	-3.502
Resultat før skat (EBT) af fortsættende aktiviteter	1.922	5.552	4.462	-3.046
Periodens resultat efter skat af ophørende aktiviteter	0	895	18.347	2.048
Periodens resultat	1.499	6.447	22.809	-998
Langfristede aktiver	149.081	145.298	145.102	143.516
Kortfristede aktiver	51.498	50.654	53.968	60.272
Likvider og værdipapirer	1.473	2.115	1.863	2.130
Aktiver i alt	200.579	195.952	199.070	207.977
Egenkapital	151.729	133.867	150.230	165.951
Kortfristede forpligtelser	46.355	59.082	47.348	38.315
Passiver i alt	200.579	195.952	199.070	207.977

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

** For årene 2018 og 2017 gælder det, at hoved- og nøgletallene er tilpassede, så de ophørte driftsaktiviteter, "finansielle internetportaler", ikke indgår.

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

Hovedtal	1. halvår 2019* (6 mdr)	1. halvår 2018* (6 mdr)	2018** (12 mdr)	2017** (12 mdr)
Pengestrøm fra driften	-73	9.320	-5.077	17.005
Pengestrøm til investering, netto	-841	-49	2.120	-5.971
Heraf til investering i materielle aktiver	0	-49	-76	0
Pengestrøm fra finansiering	524	-11.379	24.265	-13.667
Pengestrømme fra ophørende aktiviteter	0	0	25.757	-85
Pengestrøm i alt	-390	-1.231	-1.465	-2.634

Nøgletal (1)	1. halvår 2019* (6 mdr)	1. halvår 2018* (6 mdr)	2018** (12 mdr)	2017** (12 mdr)
Bruttomargin	93,6%	90,2%	91,2%	88,8%
Overskudsgrad /resultatgrad	5,0%	18,6%	18,2%	19,4%
Aktiver/egenkapital	132,2%	146,4%	132,5%	125,3%
Egenkapitalforrentning	1,0%	4,8%	15,2%	-0,6%
Resultat pr. aktie (EPS Basic), DKK	0,08	0,29	1,36	-0,04
Udvandet resultat pr. aktie (EPS-D), DKK	0,08	0,39	1,08	-0,04

Ansatte	1. halvår 2019* (6 mdr)	1. halvår 2018* (6 mdr)	2018** (12 mdr)	2017** (12 mdr)
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte	36	52	41	48

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 115 i årsregnskabet 2018.

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

** For årene 2018 og 2017 gælder det, at hoved- og nøgletallene er tilpassede, så de ophørte driftsaktiviteter, "finansielle internetportaler", ikke indgår.

BERETNING

Periodens resultat 1. halvår 2019

Koncernen opnåede i 1. halvår 2019 en omsætning på 24,1 mDKK, hvilket er et fald på 2,3 mDKK mod samme periode sidste år af fortsættende aktiviteter. Omsætningen følger de udmeldte forventninger til 2019. Koncernens resultat før skat af fortsættende aktiviteter, blev 1,9 mDKK mod 5,0 mDKK i samme periode året før. Resultatet følger de senest udmeldte forventninger.

Resultat af primær drift af fortsættende aktiviteter er faldet fra 5,0 mDKK i 1. halvår 2018 til 1,2 mDKK i 1. halvår 2019.

Periodens resultat af fortsættende aktiviteter blev 1,5 mDKK mod 5,6 mDKK i samme periode året før. Resultatet følger de senest udmeldinger.

Periodens udvikling i indtægtskilder

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

Indtægtskilder	1.halvår 2019* (6 mdr)	% split	1. halvår 2018* (6 mdr)	% split
Annonceindtægter	3.668	15	3.904	15
Brugerbetalinger	10.582	44	11.144	42
Formidling af boliglån	9.837	41	11.333	43
Total omsætning	24.087	100	26.381	100

*Fortsættende aktiviteter

Forventninger til 2019 for koncernen

- Der forventes en omsætning på mindst 47-50 mDKK i 2019.
- Der forventes et resultat af primær drift (EBITDA) på 3-5 mDKK i 2019.
- Der forventes et resultat før skat på 5-7 mDKK i 2019.

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 2019. Der henvises desuden til fondsbørsmeddelelserne 16/2019.

Pengestrømsopgørelse

Koncernen har i 1. halvår 2019 haft en negativ pengestrøm fra driften på 0,1 mDKK mod en positiv pengestrøm fra driften på 10,3 mDKK i samme periode året før. Ændringen er drevet af selskabets udlån og andre tilgodehavender (pantebreve, lån under videreformidling), som er steget med 11,2 mDKK på grund af højere aktivitet i Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet var på -0,8 mDKK i 1. halvår 2019 mod 0,0 mDKK i samme periode året før.

Samlet udgjorde koncernens likvide beholdninger 1,5 mDKK pr. 30. juni 2019 mod 1,9 mDKK pr. 31. december 2018.

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 nye 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.

Reel Finans Ejendomskreditselskab 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 Ringkøbing Landbobank A/S. Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S' forretning kræver endvidere adgang til såvel låntager og långivere.

ØVRIGE RISICI

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 kr. og består af 16.650.000 stk. aktier á nominelt 1 kr. 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 stemme-
rets begrænsninger.

Egne aktier

Boliga Gruppen A/S har i perioden ikke købt egne aktier. På Selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2019 blev det besluttet at nedsætte Selskabets aktiekapital med nominelt 2.250.000 kr. fra nominelt 18.900.000 kr. til nominelt 16.650.000 kr. ved annullering af 2.250.000 egne aktier á nominelt 1 kr.

De egne aktier udgør nominelt 8.925 stk. pr. 30. juni 2019.

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.

På trods af et begrænset free float i Boliga Gruppen A/S-aktien er det vigtigt for Boliga Gruppen A/S at være et børsnoteret selskab, idet dette har betydning for vores brugere, samarbejdspartnere, medarbejdere og synlighed for omverdenen.

Boliga Gruppen A/S ønsker, at dens interessenter, herunder brugere, samarbejdspartnere og aktionærer kan deltage i vores værdiskabelse, og at interessenterne skal kunne følge med i Boliga Gruppen A/S' økonomiske resultater og udvikling samt strategiske fokus.

Aktionærer, kapital og stemmer

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

Aktionærsammensætningen (30.06.2019)	Antal aktier (stk)	Kapital (%)
Ulrik Tofte Jensen	2.982.522	17,9
P. Riggelsen ApS	2.706.791	16,3
Daugaard Holding ApS	2.401.836	14,4
Morten Tofte Jensen	1.798.681	10,8
Klaus Tofte Jensen	1.609.009	9,7
Øvrige aktionærer	5.142.236	30,9
I alt ekskl. egne aktier	16.641.075	100,0
Egne aktier	8.925	0,0
	16.650.000	100,0

Boliga Gruppen A/S havde pr. 30. juni 2019 i alt 431 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 2019 udsendt følgende selskabsmeddelelser:

- 06-06-2019** Boliga Gruppen A/S: Sælger hele sin andel af Boligeftersyn P/S
- 10-05-2019** Boliga Gruppen A/S: Storaktionærmeddelelse
- 10-05-2019** Boliga Gruppen A/S: Storaktionærmeddelelse
- 10-05-2019** Boliga Gruppen A/S: Storaktionærmeddelelse
- 10-05-2019** Boliga Gruppen A/S: Ophør af ejerftale
- 10-05-2019** Boliga Gruppen A/S: Vedtægter
- 10-05-2019** Boliga Gruppen A/S: Storaktionærmeddelelse
- 10-05-2019** Boliga Gruppen A/S: Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier
- 10-05-2019** Boliga Gruppen A/S: Periodemeddelelse for 1. kvartal 2019
- 24-04-2019** Boliga Gruppen A/S: Opdateret finanskalender 2019
- 27-03-2019** Boliga Gruppen A/S: Bestyrelsesformand fratræder
- 21-03-2019** Boliga Gruppen A/S: Forløb af ordinær generalforsamling 2019
- 28-02-2019** Boliga Gruppen A/S: Ansætter ny CFO
- 26-02-2019** Boliga Gruppen A/S: Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2019
- 20-02-2019** Boliga Gruppen A/S: får ny CEO
- 20-02-2019** Boliga Gruppen A/S: Årsregnskab 2018

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 2019

RESULTATOPGØRELSE

'000 DKK	Note	1. halvår 2019 (6 mdr)	1. halvår 2018 (6 mdr)	2018 (12 mdr)
Nettoomsætning		24.087	26.381	50.269
Direkte omkostninger		-1.549	-1.801	-3.237
Bruttoresultat af fortsættende aktiviteter		22.537	24.580	47.032
Andre driftsindtægter		0	0	-1.739
Personaleomkostninger		-13.366	-14.697	-24.880
Andre eksterne omkostninger		-7.947	-4.891	-14.800
Andre driftsomkostninger		-16	0	-318
Resultat af primær drift før særlige poster (EBITDA) af fortsættende aktiviteter		1.208	4.992	5.295
Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver		-76	-58	-38
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver		-588	-529	-1.061
Særlige poster	5	0	0	-1.718
Resultat før finansielle poster (EBIT) af fortsættende aktiviteter		545	4.405	6.308
Resultatandele efter skat i associeret virksomhed		1.380	1.297	476
Finansielle indtægter		67	20	243
Finansielle omkostninger		-70	-697	-760
Resultat før skat (EBT) af fortsættende aktiviteter		1.922	5.025	6.267
Skat af periodens resultat af fortsættende aktiviteter		-423	527	-1.805
Periodens resultat af fortsættende aktiviteter		1.499	5.552	4.462
Periodens resultat efter skat af ophørte aktiviteter		0	895	18.347
Periodens resultat		1.499	6.447	22.809
<i>Fordeles således:</i>				
Aktionærerne i Boligagruppen A/S		1.499	6.447	22.809
Minoritetsinteresser		0	0	0
		1.499	6.447	22.809
Resultat pr. aktie				
Resultat pr. aktie, DKK (EPS)		0,08	0,29	-0,04
Udvandet resultat pr. aktie, DKK (EPS-D)		0,09	0,39	-0,04

TOTALINDKOMSTOPGØRELSE

'000 DKK	1. halvår 2019 (6 mdr)	1. halvår 2018 (6 mdr)	2018 (12 mdr)
Periodens resultat	119	5.150	22.333
Reserve for indre værdis metode	1.380	1.297	476
Anden totalindkomst efter skat	0	0	0
Totalindkomst i alt	1.499	6.447	-998

Fordeles således:

Aktionærerne i Boligagruppen A/S	1.499	6.447	-998
	1.499	6.447	-998

BALANCE

'000 DKK	Note	1. halvår 2019 (6 mdr)	1. halvår 2018 (6 mdr)	2018 (12 mdr)
Aktiver				
Langfristede aktiver				
Immaterielle aktiver				
Goodwill		126.764	126.764	126.764
Færdiggjorte udviklingsprojekter		785	0	0
Navnerettigheder		6.079	7.142	6.610
Igangværende udviklingsprojekter		257	0	257
Immaterielle aktiver i alt		133.885	133.906	133.632
Materielle aktiver				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		141	143	173
Leasede grunde og bygninger		2.378	0	0
Materielle aktiver i alt		2.519	143	173
Andre langfristede aktiver				
Kapitalandele i associeret virksomhed		11.963	10.535	10.583
Deposita		714	714	714
Andre langfristede aktiver i alt		12.677	11.249	11.297
Langfristede aktiver i alt		149.081	145.298	145.102
Kortfristede aktiver				
Udlån og andre tilgodehavender til dagsværdi	3	44.234	32.965	46.842
Tilgodehavender		5.791	9.528	5.263
Tilgodehavende salgssum		0	6.046	0
Likvide beholdninger		1.473	2.115	1.863
Kortfristede aktiver i alt		51.498	50.654	53.968
AKTIVER I ALT		200.579	195.952	199.070

BALANCE

'000 DKK	1. halvår 2019 (6 mdr)	1. halvår 2018 (6 mdr)	2018 (12 mdr)
Passiver			
Egenkapital			
Aktiekapital	16.650	22.225	18.900
Reserve for egne aktier	-62	-38.531	-15.587
Reserve for indre værdis metode	0	1.404	0
Overført resultat	135.141	148.769	146.917
Egenkapital tilhørende moderselskabets aktionærer	151.729	133.867	150.230
Minoritetsinteresser	0	0	0
Egenkapital i alt	151.729	133.867	150.230
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Udskudt skat	816	2.871	1.492
Leasingforpligtelser	1.678	0	0
Langfristede forpligtelser i alt	2.495	2.871	1.492
Kortfristede forpligtelser			
Bankgæld	38.037	34.440	34.440
Leasingforpligtelser, kort	699	0	0
Forudbetalinger fra kunder	0	520	0
Leverandørgæld og andre gældsforpligtelser	7.067	23.814	9.143
Selskabsskat	552	440	692
Kortfristede forpligtelser i alt	46.355	59.214	47.348
Forpligtelser i alt	48.850	62.085	48.840
PASSIVER I ALT	200.579	195.952	199.070

PENGESTRØMSOPGØRELSE

'000 DKK	1. halvår 2019 (6 mdr)	1. halvår 2018 (6 mdr)	2018 (12 mdr)
Resultat før skat af fortsættende aktiviteter	1.922	5.025	6.267
<i>Regulering for ikke-likvide driftsposter m.v.:</i>			
Af- og nedskrivninger	663	587	1.099
Resultatandele efter skat i associeret virksomhed	-1.380	-1.297	-476
Finansielle indtægter	-67	-20	-243
Finansielle omkostninger	70	697	760
Særlige poster	0	0	1.718
Pengestrøm fra primær drift før ændring i driftskapital	1.208	4.992	9.125
Ændring i driftskapital	2	11.813	1.706
Pengestrøm fra primær drift	1.210	16.805	10.831
Renteindtægter, modtaget	67	20	27
Renteomkostninger, betalt	-69	-673	-663
Renter af leasingforpligtelsen	-23	0	0
Betalt selskabsskat	-1.258	-6.832	-15.272
Pengestrøm fra driftsaktivitet	-73	9.320	-5.077
Køb af immaterielle aktiver	-841	0	-257
Køb af materielle aktiver	0	-49	-76
Køb af dattervirksomheder og aktiviteter	0	0	-1.875
Køb af associeret virksomhed	0	0	4.328
Salg af aktiviteter	0	0	0
Pengestrøm til investeringsaktivitet	-841	-49	2.120

Pengestrømsopgørelse fortsat

'000 DKK	1. halvår 2019 (6 mdr)	1. halvår 2018 (6 mdr)	2018 (12 mdr)
Optagelse af lån	0	15.958	0
Optagelse af bankgæld	524	11.194	14.266
Køb/salg af egne aktier	0	-38.531	-38.531
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	524	-11.379	-24.265
Periodens pengestrøm fra fortsættende aktiviteter	-390	-2.108	-27.222
Pengestrømme fra ophørte aktiviteter	0	895	25.757
Periodens pengestrømme	-390	-1.231	-1.465
Likvider, primo	1.863	3.328	3.328
Likvider, ultimo	1.473	2.115	1.863

EGENKAPITALOPGØRELSE

000'DKK	Aktiekapital	Reserve for egne aktier	Overført resultat	I alt frie reserver	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2018	22.225	0	143.727	143.727	165.952
TOTALINDKOMST I 2018					
Periodens resultat	0	0	22.809	22.809	22.809
Total indkomst ialt for perioden	0	0	22.809	22.809	22.809
TRANSAKTIONER MED EJERE					
Køb/salg egne aktier	0	-38.531	0	-38.531	-38.531
Annullering af egne aktier	-3.325	-3.325	-19.619	-22.944	-26.269
Transaktioner med ejere	-3.325	-41.856	-19.619	-61.475	-64.800
Egenkapital 31. december 2018	18.900	-41.856	146.917	105.061	123.961
Egenkapital 1. januar 2019	18.900	-41.856	146.917	105.061	123.961
TOTALINDKOMST I 2019					
Periodens resultat	0	0	1.499	1.499	1.499
Total indkomst for perioden	0	0	1.499	1.499	1.499
TRANSAKTIONER MED EJERE					
Køb/salg egne aktier	0	0	0	0	0
Annullering af egne aktier	-2.250	15.525	-13.275	2.250	0
Transaktioner med ejere	-2.250	15.525	-13.275	2.250	0
Egenkapital 30. juni 2019	16.650	-26.331	135.141	108.810	125.460



NOTER

NOTE 1

Anvendt regnskabspraksis

Boliga Gruppen A/S er et børsnoteret aktieselskab hjemmehørende i Danmark. Delårsrapporten for perioden 1. januar – 30. juni 2019 omfatter koncernregnskab for Boliga Gruppen A/S og dets dattervirksomheder (koncernen).

Delårsrapporten for Boliga Gruppen A/S for perioden 1. januar – 30. juni 2019 aflægges i overensstemmelse med IAS 34 "Præsentation af delårsregnskaber" som er godkendt af EU og danske oplysningskrav for børsnoterede selskaber.

Bortset fra implementeringen af IFRS 16 er den i delårsregnskabet anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til koncernregnskabet for 2018.

Delårsrapporten præsenteres i danske kroner.

Effekten ved overgang til IFRS 16 fremgår nedenfor.

Nye regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag i 2019

Boliga har implementeret alle nye og reviderede regnskabsstandarder og fortolkningsbidrag, der er godkendt af EU, og som har virkning for regnskabsår, der begyndte 1. januar 2019, herunder IFRS 16.

IFRS 16

Boliga-koncernen har med virkning fra 1. januar 2019 implementeret IFRS 16, Leases, der erstatter IAS 17 og kræver indregning i balancen af leasingaftaler, der løber i mere end 12 måneder, og hvor det leasede aktiv ikke har en lav værdi. Koncernens leasingaftaler er i den forbindelse pr. 1. januar indregnet i balancen i form af leasingforpligtelser og leasingaktiver, som repræsenterer Boliga Gruuppens ret til at bruge de underliggende aktiver. I resultatopgørelsen medfører implementeringen, at hidtidige omkostningsførte leasingydelse nu er erstattet af afskrivninger på leasingaktiver og rentekomkostninger fra leasingforpligtelser.

Pr. 1. januar 2019 er balancesummen for koncernen forøget med t.kr. 3.217 som følge af indregning af henholdsvis leasingaktiver og leasingforpligtelser.

En opgørelse af beløbet fremgår nedenfor:

	000'DKK
Leje- og leasingforpligtelser 31. december 2018	4.545
Kortfristede leasingaftaler (under 12 mdr.)	-1.233
Leasingaftaler med lav værdi (under 25 tkr.)	-7
Grundlag for indregning pr. 1. januar 2019	3.305
Tilbagediskontering	-88
Leasingforpligtelse indregnet 1. januar 2019	3.217

Den forventede resultateffekt ved implementering af IFRS 16 er ud fra den aktuelle sammensætning af leasingaftaler opgjort til, at årlige leasingomkostninger på t.kr. 1.724 erstattes af afskrivninger på t.kr. 1.678 og renteudgifter på t.kr. 45 i 2019. Implementeringen vil således medføre en positiv effekt på driftsresultatet på t.kr. 45 for 2019.

Aktiveringen af leasingaftaler efter IFRS 16 påvirker samtidig koncernens hoved- og nøgletal. Både den investerede kapital og den nettorentebærende gæld er forøget med t.kr. 3.217 pr. 1. januar 2019.

Det nye regelsæt for IFRS 16 ventes ikke at få nogen synlig effekt på overskudsgraden grundet den kun marginalt positive påvirkning på driftsresultatet.

Eventuel indgåelse af nye leasingaftaler i løbet af året vil medføre indregning som henholdsvis tilgange på de enkelte kategorier af aktiver og optagelse af yderligere leasingforpligtelser, hvilket øger effekten på de nævnte regnskabsposter og nøgletal for 2019.

NOTE 2

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 allokere til det enkelte segment på et pålideligt grundlag.

1.halvår 2019 ('000 DKK)	I alt fortsættende aktiviteter	Boligportaler	Formidling af boliglån	Finansielle portaler	Ikke allokeret	Ophørte aktiviteter
Omsætning	24.087	13.820	9.837	122	308	0
EBITDA før særlige poster	1.208	2.322	2.363	98	-3.575	0
Anlægsinvesteringer	785	785	0	0	0	0
Aktiver	200.579	22.577	59.369	971	117.662	0
Forpligtelser	53.294	4.381	39.638	4.381	4.895	0

1.halvår 2018 ('000 DKK)	I alt fortsættende aktiviteter	Boligportaler	Formidling af boliglån	Finansielle portaler	Ikke allokeret	Ophørte aktiviteter
Omsætning	26.381	15.048	11.333	0	0	6.535
EBITDA før særlige poster	4.992	5.000	2.273	0	-2.280	1.147
Anlægsinvesteringer	49	0	0	0	49	0
Aktiver	195.952	90.654	64.135	8.131	33.032	0
Forpligtelser	62.085	4.055	36.907	1.228	19.895	0

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 2019 udgjorde Boligeftersyn P/S 24,9% af koncernens omsætning. Boligeftersyn P/S er Boliga ApS' samarbejdspartner omkring henvisninger af kundeemner på området for tilstandsrapporter, energimærker og el-eftersyn.

Boliga Gruppen A/S har med virkning fra d. 30. september 2019 solgt hele sin andel på 25% af rådgivningsvirksomheden Boligeftersyn P/S. Købesummen er aftalt til 12,5 mDKK for andelen.

Boliga ApS modtager 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 indtægtsføres over løbetiden på den ændrede samarbejdsaftale.

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

NOTE 3

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 2019 i alt 44,2 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 2019 i alt 0,7 mDKK, der er indregnet under nettoomsætning.

Egenbeholdningen af pantebreve er reguleret for forventede tab, jf. IFRS 9. Restgælden på pantebrevene i egenbeholdning udgør 3,4 mDKK før værdireguleringer. Værdireguleringer andrager dermed 0,7 mDKK

'000 DKK	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018
Beholdning af pantebreve med henblik på videreformidling	41.552	29.437	43.758
Egenbeholdning af pantebreve	2.682	3.528	3.084
Dagsværdi af pantebreve	44.234	32.965	46.842

NOTE 4

Eventualaktiver- og forpligtelser, kontraktlige forpligtelser samt pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualaktiver

Koncernen har ingen eventualaktiver.

Eventualforpligtelser

Reel Finans Ejendomscreditselskab A/S er ansvarlig virksomhedsdeltager i Reel Invest I P/S og hæfter derfor for Reel Invest I P/S' gæld, der pr. 30. juni 2019 udgjorde 0 kr.

Kontraktlige forpligtelser

Selskabets leverandørkontrakter kan opsiges med 3-6 måneder.

Operationelle leasingforpligtelser, herunder huslejeforpligtelser, fremgår af Balance.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Koncernen har afgivet virksomhedspant til sikkerhed for bankgæld, der pr 30. juni 2019 udgør 38,0 mDKK.

NOTE 5

Særlige poster

Koncernen klassificerer store ikke-driftsrelaterede poster som særlige poster, for klart at kunne skille selskabets sædvanlige drift fra begivenheder, der er af helt særlig karakter.

'000 DKK	1. halvår 2019	1. halvår 2018	2018
Salg og reguleringer af forretningsenheden Investor Relations Solutions	0	0	-1.179
Rådgivere ifm salg af forretningsenheder	0	0	-539
Særlige poster	0	0	-1.718

NOTE 6

Nærtstående parter

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

- Ulrik Tofte Jensen (17,9% af aktiekapitalen)
- P. Riggelsen ApS (16,3% af aktiekapitalen), der ejes af bestyrelsesmedlem Peter Riggelsen
- Daugaard Holding ApS (14,4% af aktiekapitalen), der ejes af bestyrelsesmedlem Peter Daugaard Svendsen
- Morten Tofte Jensen (10,8% af aktiekapitalen)
- Klaus Tofte Jensen (9,7% af aktiekapitalen)

Reel Invest I P/S

En række investorer i Reel Invest I P/S er medlemmer af bestyrelsen eller direktion eller disses nærtstående. Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S har i 1.halvår 2019 videreformidlet pantebreve for i alt 5,2 mDKK til Reel Invest I P/S. Transaktionerne er indgået under en videreformidlingsaftale der sikrer at kursgevinster i Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S er på niveau med andre videreformidlingsaftaler med eksterne parter.

Reel Invest II P/S

En række investorer i Reel Invest II P/S er medlemmer af bestyrelsen eller direktion eller disses nærtstående. Reel Finans Ejendomskreditselskab A/S har i 1.halvår 2019 videreformidlet pantebreve for i alt 30,4 mDKK til Reel Invest II P/S. Transaktionerne er indgået under en videreformidlingsaftale der sikrer at kursgevinster i Reel Finans Ejendomskreditselskab 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 balancedagen, som vurderes at påvirke selskabets økonomiske stilling i negativ eller positiv retning.